

**Atzinums par nekustamā īpašuma
“Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā,
Rēzeknes novadā
zemes un mežaudzes tirgus vērtību
Kadastra Nr. 7858 006 0095**



Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

2025.gada 10.novembrī

Sagatavots: 2025.gada 10.novembrī

Reģ. Nr. 2025 / 96

Atzinums par nekustamā īpašuma
“Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā,
zemes un mežaudzes tirgus vērtību

Rēzeknes novada pašvaldības iestāde
Nautrēnu apvienības pārvalde

A. god. pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7858 006 0095 **“Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums ir reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000770836 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0095 ar kopējo platību 2,54 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,41 ha, meža zeme 0,24 ha ar mežaudzi, krūmāji 0,55 ha, purvi 0,33 ha un zeme zem ūdeņiem 0,01 ha.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas zemes vienībai ar kad. apz. 7858 006 0095: meža zemes 0,26 ha ar mežaudzi, lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,41 ha, krūmāji 0,53 ha, purvi 0,33 ha un zemes zem ūdeņiem 0,01 ha.

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

Vērtēšanas mērķis: vērtējamā Objekta – lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar mežaudzi tirgus vērtības noteikšana tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts). Vērtējums nedrīkst būt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, tiesā vai citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas, izņemot, ja šis vērtējums tiek izmantots kā pielikums visa īpašuma kopējās tirgus vērtības noteikšanai.

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

“Tirgus vērtība” ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS-401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “TF Universal” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **“Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā**, 2025.gada 3.novembrī noteiktā **zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir 4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro).

* Vērtējamā Objekta vērtības noteikšanas datums tādā stāvoklī kāds tika konstatēts apskates (vērtētāja apmeklējuma) datumā 2025.gada 31.oktobrī.

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 6. un 7.punktā aprakstītajam sastāvam un stāvoklim un ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 11.punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies



arī noteiktā vērtība. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

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

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Saturs

1. Vispārējā informācija.....	5
2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums.....	6
3. Vērtēšanas objekta fotoattēli	8
4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums	9
5. Vērtības definīcija	9
6. Vērtēšanas objekts.....	10
6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs	10
6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:	10
7. Vērtēšanas objekta raksturojums	10
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	10
7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks	10
7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	10
7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu raksturojums	11
8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze	12
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	13
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	14
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	17
12. Vērtēšanas pieejas izvēle	18
13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana	18
13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	18
13.2. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	21
13.3. Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	22
14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums	23
15. Neatkarības apliecinājums	25
16. Slēdziens	25
17. Pielikumi.....	26

Pielikumā:

1. Mežaudžu aprēķinu tabulas
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju sertifikātu kopijas

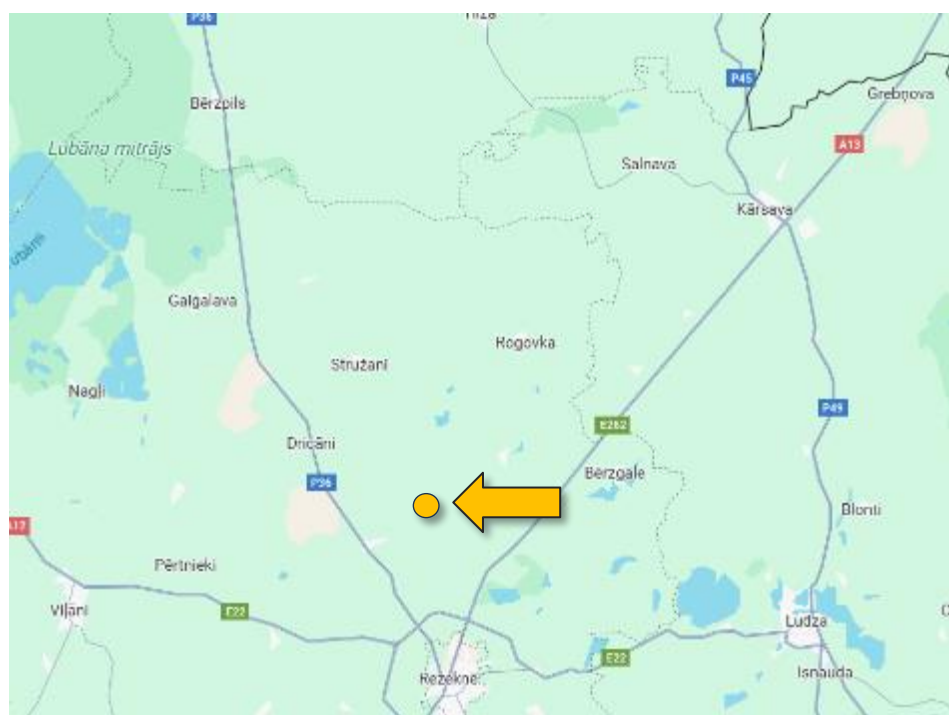
1. Vispārējā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 mežsaimniecībā ar mežaudzi un lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		
Vērtējuma pasūtītājs	Rēzeknes novada pašvaldības iestāde Nautrēnu apvienības pārvalde.		
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1. punkts).		
Īpašuma adrese	Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads		
Īpašuma kadastra numurs	7858 006 0095		
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000770836		
Īpašuma sastāvs, kas reģistrēts zemesgrāmatā, VZD kadastrā:	kadastra apzīmējums platība (ha)		
Zeme	Zemes vienība	7858 006 0095	2,54 ha
Apbūve	Nav.		
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu	Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679. Pamats: 2023.gada 13.novembra Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr. RNP/2023/12.2.3/233.		
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi. VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 2,5368 ha; - pierobeža – 2,5368 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1037 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1037 ha. Minētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību. Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.		
Vērtējamā Objekta esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme. Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar uz tās esošu mežaudzi.		
Vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids	Zemes gabala pievienošana pierobežas īpašumam un izmantošana par lauksaimniecībā izmantojamo zemi un mežsaimniecībā izmantojamo zemi ar uz tās esošu mežaudzi.		
Apsekošanas datums	31.10.2025.		
Vērtēšanas datums	03.11.2025.		
Dokumenta parakstīšanas datums	Skatīt dokumenta elektroniskā paraksta laika zīmogu.		
Tirgus vērtība	4 600 EUR.		

Īpašie pieņēmumi	- Vērtējamais Objekts nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem. - Zemes vienību atsavināt var ierobežots pretendentu loks – pierobežnieki.
------------------	---

2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums

Zemes gabala novietojums kartē



Informācijas avots: www.balticmaps.eu

Zemes gabala novietojuma attēlojums VZD kadastra kartē



Zemes vienība ar kad. apz. 7858 006 0095

Informācijas avots: www.kadastrs.lv

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



Apzīmējumi:

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

Saskaņā ar spēkā esošo Rēzeknes novada teritorijas plānojuma Ilzeskalna pagasta teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamais zemes gabals ar kad. apz. 7858 006 0095 atrodas lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā.

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

3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi



Zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 lauksaimniecībā izmantojamā zeme





4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtības apzināšanai, atsavināšanas vajadzībām.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts).

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

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

5. Vērtības definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS-401:2013/.

6. Vērtēšanas objekts

6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs

Vērtējums tiek sniegts par nekustamam īpašumam “Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā ar kadastra numuru 7858 006 0095, kas reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000770836 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0095 ar kopējo platību 2,54 ha, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,41 ha, meža zeme 0,24 ha ar mežaudzi, krūmāji 0,55 ha, purvi 0,33 ha un zeme zem ūdeņiem 0,01 ha.

Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0095 zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas zemes vienībai ar kad. apz. 7858 006 0095: meža zemes 0,26 ha ar mežaudzi, lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,41 ha, krūmāji 0,53 ha, purvi 0,33 ha un zemes zem ūdeņiem 0,01 ha.

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

6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas:

- Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- Informācija no Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra reģistra;
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni;
- Meža inventarizācijas apraksts no 2023. līdz 2043. gadam;
- Informācija no spēkā esošā teritorijas plānojuma;
- Informācija par pieejamiem nekustamo īpašumu tirgus datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamā Objekta zemes gabals izvietots Rēzeknes novada Ilzeskalna pagastā, apdzīvotā vietā Otrā Maļinovka. Ilzeskalna pagasts ir viena no Ilzeskalna novada teritoriālajām vienībām. Robežojas ar sava novada Nautrēnu, Vērēmu, Audriņu, Dricānu un Bērzgales pagastiem, un Ludzas novada Mežvidu pagastu.

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

Vērtēšanas Objekta zemes gabali atrodas ~ 9,5 km attālumā no pagasta centra Ilzeskalna un ~15 km attālumā no novada centra (Rēzeknes).

7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000770836:

- Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.

Pamats: 2023.gada 13.novembra Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr. RNP/2023/12.2.3/233.

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

7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.

VZD KR reģistrētie apgrūtinājumi:

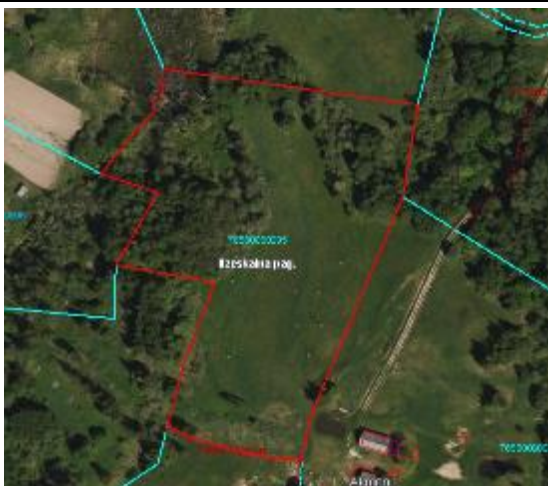
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 2,5368 ha;
- pierobeža – 2,5368 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1037 ha;
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,1037 ha.

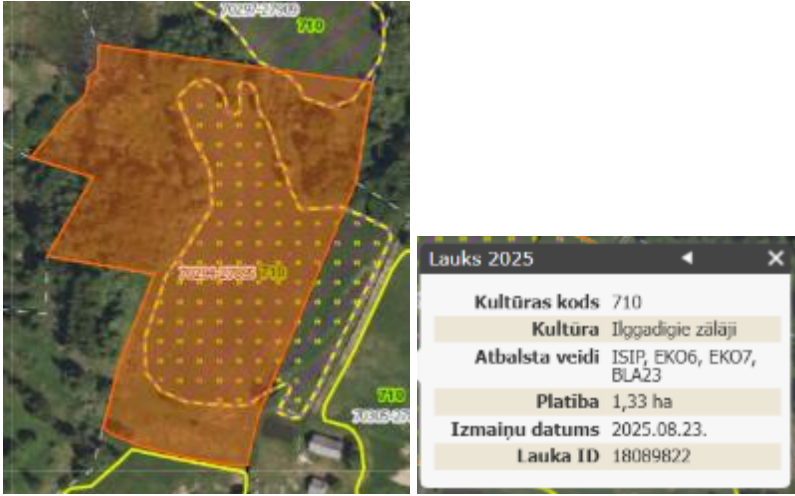
Minētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un mežaudzes novērtējums

7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošo zemes gabalu raksturojums

Zemes vienība																																	
Kadastra apzīmējums	7858 006 0095																																
Zemes gabala kopējā platība, ha	2,54																																
Īpašuma zemes vienības attēlojums kadastra kartē Avots: https://www.kadastrs.lv/																																	
Informācija no Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju interneta vietnē OZOLS, zemes gabalā neatrodas biotopu laukumi vai aizsargājamas sugas.																																
Informācija no zemes dzīļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dzīļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā neatrodas derīgo vai potenciālās derīgo izrakteņu atradnes, kā arī tā tiešā tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes.																																
Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas.																																
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā, pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu teritorijā, kā arī neatrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā.																																
Teritorijas raksturojums, izvietojums, piekļūšana	Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Ilzeskalna pagastā, apdzīvotā vietā Otrā Maļinovka. Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecības zemju, ūdeņu un meža zemju teritorijas, viensētas. Piekļūšana ar autotransportu pie zemes gabala ir ierobežotas – tieša piekļuves ceļa nav, ir jāšķērso citi īpašumi. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums kopumā ir uzskatāms kā ierobežots.																																
Reljefs, forma	Neregulāras daudzstūra formas, reljefs līdzens/paugurains.																																
Starpgabals (saskaņā ar VZD KR datiem)	Ir.																																
Vērtējamā Objekta - zemes platība un sastāvs <i>Iepazīstoties ar iesniegtajiem dokumentiem – VMD (Valsts meža dienesta) nogabalu raksturojošiem rādītājiem, pieejamo informāciju no LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastra un veicot Objekta apsekošanu, tika konstatētas atšķirības zemes platībās pa lietošanas veidiem. Vērtējuma aprēķinos par pamatu tiek ņemtas platības pēc veiktās Objekta apsekošanas.</i>	<table><tr><td></td><td>Ha (VZD dati)</td><td>Ha (31.10.2025.)</td><td>%</td></tr><tr><td>Zemes eksplikācija</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme</td><td>1,41</td><td>1,41</td><td>55,51</td></tr><tr><td>Mežs</td><td>0,24</td><td>0,26</td><td>10,24</td></tr><tr><td>Krūmāji</td><td>0,55</td><td>0,53</td><td>20,87</td></tr><tr><td>Purvi</td><td>0,33</td><td>0,33</td><td>12,99</td></tr><tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0,01</td><td>0,01</td><td>0,39</td></tr><tr><td>KOPĀ, ha</td><td>2,54</td><td>2,54</td><td>100%</td></tr></table>		Ha (VZD dati)	Ha (31.10.2025.)	%	Zemes eksplikācija				Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,41	1,41	55,51	Mežs	0,24	0,26	10,24	Krūmāji	0,55	0,53	20,87	Purvi	0,33	0,33	12,99	Zeme zem ūdeņiem	0,01	0,01	0,39	KOPĀ, ha	2,54	2,54	100%
	Ha (VZD dati)	Ha (31.10.2025.)	%																														
Zemes eksplikācija																																	
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,41	1,41	55,51																														
Mežs	0,24	0,26	10,24																														
Krūmāji	0,55	0,53	20,87																														
Purvi	0,33	0,33	12,99																														
Zeme zem ūdeņiem	0,01	0,01	0,39																														
KOPĀ, ha	2,54	2,54	100%																														
Meža zemes un mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 0,26 ha jeb 10% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 120 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas melnalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audze.																																

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme uz apskates brīdi aizņem 1,41 ha jeb ~56% no zemes vienības kopējās patības. Reljefs paugurains. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek kopta, tiek izmantota kā pļavas/ ilggadīgie zālāji, nav meliorēta. LIZ ir reģistrēta LAD bloku kartē. LIZ kvalitātes novērtējums saskaņā ar VZD kadastra datiem ir 30 balles.  <i>*Lauku blokā norādītās platības norādītas informatīvi.</i> Avots: https://karte.lad.gov.lv/ Pieejami atbalsta maksājumi (saskaņā ar publiski pieejamo informāciju https://www.lad.gov.lv/lv/atbalsta-likmes-un-izmaksu-grafiks). Jāmin, ka papildus informācija par atbalsta maksājumiem pieejama zemes īpašniekam LAD klientu bāzē. Minētie atbalsta maksājuma apmēri ir salīdzinoši nelieli, ņemot vērā zemes uzturēšanas/sakopšanas izmaksas un NĪN nodokļa apmēru, tādējādi šie atbalsta maksājumi netiek vērtēti kā kopējā īpašuma vērtību palielinošs vai pozitīvi ietekmējošs faktors.
Apbūve	Nav.
Zemes gabala apgrūtinājumi	VZD KR reģistrētie zemes gabala apgrūtinājumi neietekmē novērtējamā objekta izmantošanas iespējas un tā tirgus vērtību.

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

Zeme lauksaimniecībai

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

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

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

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

Darījumi par lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumiem apskatāmajā reģionā tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 3500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Vērtētāji uzsver, ka augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes sakoptība (apstrādātība), viengabalainība.

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

Analizējot esošo tirgus situāciju, vērtētāji ir secinājuši, ka Ilzeskalna pagastā lauksaimniecībā izmantojamu zemes gabalu cenas par 1 ha ir robežās no 2 100 – 2 500 EUR.

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 jaunaudzis vai vidēja vecuma mežaudzis. Mežaudzis, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzis un vidēja vecuma 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 birstaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

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

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

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

9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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

Saskaņā ar spēkā esošo novada teritorijas attīstības plānu, vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās zemes atrodas lauku viensētu apbūves, ūdeņi, lauksaimniecības un mežu teritorijā (skatīt karti 2.punktā).

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

Ņemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko pamatā veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu teritorijas, ūdeņu teritorijas, viensētu apbūve, kā arī ņemot vērā zemes gabalu pašreizējo izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids ir pievienošana pierobežas īpašumam un izmantošana par lauksaimniecībā izmantojamo zemi un mežsaimniecībā izmantojamo zemi ar uz tās esošu mežaudzi. Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

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

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

1. lauku viensētām;
2. lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
3. meža nekustamiem īpašumiem;

4. meža zemei bez mežaudzes;
5. augošiem kokiem (kokaudzei). Šeit izdala divas pieejas:
 - 5.1. celmu naudas vērtība pēc vidējā koksnes kubikmetra vērtības;
 - 5.2. celmu naudas vērtība pēc koksnes sortimentu vērtības.

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

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

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

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- no uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

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

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

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

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

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

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika

Mežaudžu vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas Objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu apriti, tātad, finanšu plūsmas analīzē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz

mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. Izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. Aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. fināšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgu;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;
Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;
r – riska novērtējums procentos;
n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;
p - perioda tīrais ienākums;
r - diskonta likme, 1/100;
t - perioda vidus, gadi;
n - perioda ilgums, gadi;
a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas Objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtēšanas Objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālu - latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk - Likums), Likuma 44. panta astotās daļas 1. punkts nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajos zemes robežu plānos un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- nekustamais īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- nekustamais īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- vērtējamais Objekts ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem;
- vērtējamais Objekts nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesību ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;

Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un mežaudzes novērtējums

- 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 jebkāda veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle

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

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

- 1) **lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,94 ha kopplatībā**, t.sk. lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,41 ha un krūmāji 0,53 ha;
- 2) **mežsaimniecībā izmantojamā zeme 0,60 ha kopplatībā**, t.sk. meža zeme 0,26 ha, purvi 0,33 ha un zeme zem ūdeņiem 0,01 ha;
- 3) **mežaudze**.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0095 lauksaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 1,94 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0095 mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 0,60 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Mežaudzes esošās krājas vērtība zemes vienībā esošajām mežaudzēm tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi. Plašāks pieejas apraksts sniegts slēdziena 10.punktā “Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika”. Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu var skatīt pielikumā Nr.1.

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

Turpmāk sniegti vērtējamā Objekta vērtības aprēķini, vērtējumā izmantoto salīdzinošo objektu īss apraksts un mežaudzes vērtības aprēķini.

13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana

13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

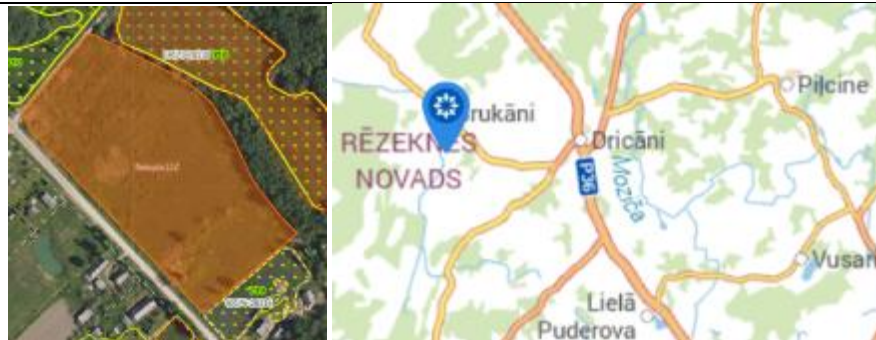
Salīdzinošie objekti zemei:

Objekts Nr.1	Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	09.2024.	LIZ	1,27
Pārdošanas cena, EUR	3080	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	1,27	Meži	0,00

Cena EUR/ha	2425	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	78580050416	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u> Viens zemes gabals atrodas Ilzeskalna pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Stogoršņi, Ilzeskalna ciemata tuvumā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - samērā līdzens. LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar melioracija.lv datiem). Zemes gabals tiek kopts, tiek izmantots kā ilggadīgie zālāji. Piekļūšanas iespējas ir labas - piekļuve iespējama no vietējai pašvaldībai piederošā ceļa puses. Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0,00
		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,00
		Pārējās zemes	0,00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35

Zemes gabala novietojuma attēlojums:

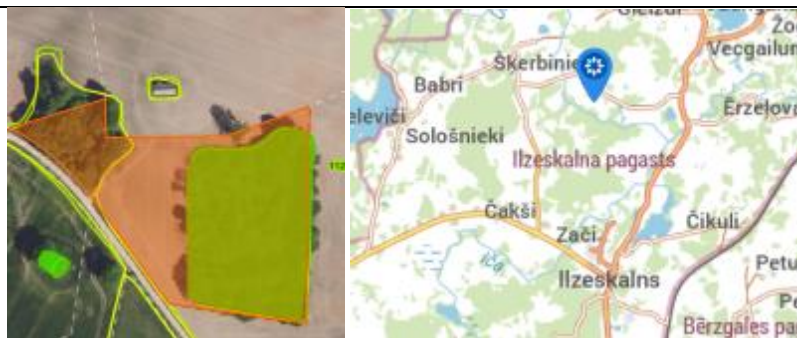

Objekts Nr.2	Dricānu pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	01.2025.	LIZ	2,87
Pārdošanas cena, EUR	7200	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	2,9400	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2449	Krūmāji	0,00
Kadastra Nr.	78500040044	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u> Viens zemes gabals atrodas Dricānu pagastā, lauku teritorijā, apdzīvotā vietā Brukāni. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ nav meliorēta. Zemes gabals netiek kopts, tiek izmantots kā pļavas. Piekļūšanas iespējas ir labas - robežojas ar valsts vietējo autoceļu. Nav reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmētu zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0,05
		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,02
		Pārējās zemes	0,00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	20

Zemes gabala novietojuma attēlojums:


Objekts Nr.3	Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	platība, ha
Pārdošanas laiks	05.2025.	LIZ	0,86
Pārdošanas cena, EUR	5200	t.sk. meliorētā platība	0,00
Zemes gabala platība, ha	2,26	Meži	0,00
Cena EUR/ha	2301	Krūmāji	1,40
Kadastra Nr.	78580020135	Purvi	0,00
<u>Īss objekta raksturojums:</u> Viens zemes gabals atrodas Ilzeskalna pagastā, lauku teritorijā. Zemes gabals ir neregulāras formas. Reljefs - līdzens. LIZ ir daļēji meliorēta (saskaņā ar melioracija.lv datiem). Zemes gabals tiek daļēji kopts, tiek izmantots kā aramzeme un krūmāji. Piekļūšanas iespējas ir labas - robežojas ar vietējai pašvaldībai piederošo ceļu. Ir reģistrēti būtiski apgrūtinājumi, kas negatīvi ietekmē zemes izmantošanas iespējas.		Zeme zem ūdeņiem	0,00
		Zeme zem ēkām	0,00
		Zeme zem ceļiem	0,00
		Pārējās zemes	0,00
		LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35

Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un mežaudzes novērtējums

Zemes gabala novietojuma attēlojums:



Informācijas avoti:

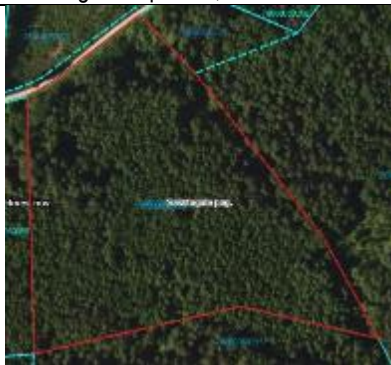
<https://cenubanka.lv/>
<https://geolatvija.lv/>
<https://www.kadastrs.lv>
<https://balticmaps.eu/lv>

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

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtējamais Objekts
Pārdošanas laiks (mēnesis/gads)	09.2024.	01.2025.	05.2025.	
Pārdošanas cena, €	3080	7200	5200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	3080	7200	5200	
Zemes gabala platība, ha	1,27	2,94	2,26	1,94
- tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība pēc VZD datiem, ha	1,27	2,87	0,86	1,41
Zemes gabala platības 1ha nosacītā pārdošanas cena, €/ha	2425	2449	2301	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums pagastā un infrastruktūras objektu tuvums	-3%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, ceļa segums	-5%	-5%	-5%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves tuvums, apkārtējā apbūve	-3%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	5%	-7%	-5%	
Zemes gabala labiekārtojums, sakoptība	0%	2%	-5%	
Zemes gabala uzlabojumi, meliorācija	-1%	0%	-1%	
LIZ kvalitāte	-1%	3%	-1%	
LIZ zemes gabala konfigurācija, reljefs	-1%	-1%	2%	
Krūmāju zemju ietekme	-5%	0%	-5%	
Sastāvs, pārējo zemju ietekme	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi, kas ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas	0%	0%	3%	
Citi ietekmējošie faktori - plūdu varbūtība	0%	0%	0%	
Citi ietekmējošie faktori - attīstības potencionāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-14%	-8%	-17%	
Zemes gabala platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, €	2086	2253	1910	2083
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtējamā Objekta - lauksaimniecībā izmantojamās zemes 1,94 ha platībā, tirgus vērtība (noapaļojot) EUR:				4 000

13.2. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Salīdzinošie objekti meža zemei:

Objekts Nr.1	Sakstagala pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78860030618		
Pārdošanas laiks	12.2024.	Meža platība, ha	1,32
Pārdošanas cena, EUR	2793	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,33	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi. Trīstūrim līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 250 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,01
		Pārējās zemes platība, ha	
Objekts Nr.2	Sakstagala pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78860050176		
Pārdošanas laiks	05.2025.	Meža platība, ha	3,4
Pārdošanas cena, EUR	11000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	3,80	Krūmāju platība, ha	0,3
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,1
Objekts Nr.3	Kaunatas pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78620110125		
Pārdošanas laiks	04.2025.	Meža platība, ha	2,95
Pārdošanas cena, EUR	7500	LIZ platība kopā, ha	0,3
Zemes gabala platība, ha	3,70	Krūmāju platība, ha	
	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi un jaunaudzes. LIZ - apmežojusies. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	0,45
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

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

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	12.2024.	05.2025.	04.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	2793	11000	7500	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2793	11000	7500	
Zemes gabalu platība, ha	1,3	3,80	3,7	0,60
Meža zeme, ha	1,32	3,4	2,95	0,26
Meža zemes īpatsvars, %	99%	89%	80%	43%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2100	2895	2027	1562
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-5%	-10%	-10%	
Piebraukšanas iespējas	0%	-5%	-5%	
Mežaudžu īpatsvars	-5%	-15%	-5%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	-15%	-15%	-5%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	0%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-45%	-25%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1575	1592	1520	1562
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				900

13.3. Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtēšanas Objektam:

Risku grupa	Risks	Risku ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	2,15%	5,00%
Finansiālā	peļņas %									5,00%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 11.06.2025.)								2,15%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļu kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
☞ ☞ ☞	Vēja, sniega postījumi		0,05%							

Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – zemes un mežaudzes novērtējums

	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%								
	Ūdens ietekme			0,15%						
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi					0,35%				
	Apsaimniekošanas apstākļi				0,25%					
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,55%.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2025-2029	0	18	-18	204
2	2030-2034	0	18	-18	
3	2035-2039	0	18	-18	
4	2040-2044	0	18	-18	
5	2045-2049	0	18	-18	
6	2050-2054	4 839	2 574	2 265	
7	2055-2059	0	16	-16	
8	2060-2064	0	57	-57	
9	2065-2069	0	16	-16	
10	2070-2074	0	16	-16	
11	2075-2079	0	16	-16	
12	2080-2084	0	16	-16	
13	2085-2089	1 303	974	329	
14	2090-2094	0	16	-16	
15	2095-2099	0	57	-57	
16	2100-2104	0	16	-16	
17	2105-2109	0	16	-16	
18	2110-2114	0	16	-16	
19	2115-2119	0	16	-16	
20	2120-2124	1 387	1 030	357	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums

legūto rezultātu saskaņošana un kopsavilkums

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju VZD KR datos, zemes gabals ir starpgabals. Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, kuram ir piešķirts starpgabala statuss, un kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), vai zemes starpgabalu, kurš ir nepieciešams, lai nodrošinātu pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam), likuma noteiktā kārtībā drīkst atsavināt tam zemes īpašniekam vai visiem kopīpašniekiem, kuru zemei pieguļ attiecīgais zemes starpgabals. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.panta astotās daļas 1.punkts). Šajā gadījumā tiek piemērots papildus korekcijas koeficients 10% apmērā par zemes gabala atsavināšanas ierobežoto pretendentu loku.

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

Kopsavilkums

<i>Pielietotās pieejas, vērtējamā Objekta daļas</i>	<i>EUR</i>
Ar tirgus pieeju aprēķinātā vērtējamā objekta – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zemes vienībā ar kad. apz. 7858 006 0095 – 1,94 ha kopplatībā (noapaļojot):	4 000
Ar tirgus pieeju aprēķinātā mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7858 006 0095 – 0,60 ha kopplatībā, vērtība:	900
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā uz zemes vienībā ar kad. apz. 7858 006 0095 esošās mežaudzes vērtība:	200
Novērtējamā objekta kopējā vērtība (ar mežaudzi):	5 100
Korekcijas koeficients	0,90
Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā zemes un mežaudzes noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot):	4 600

15. Neatkarības apliecinājums

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

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

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

16. Slēdziens

Nekustamā īpašuma “Cīruļi”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā, 2025.gada 3.novembrī noteiktā zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir **4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro).

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

Ar cieņu,

Oļegs Aleksejevs

Valdes loceklis un meža vērtēšanas speciālists

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā

Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu savienības sertifikāts Nr.494M

Andris Pūtelis

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 130

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

17. Pielikumi

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Ilzeskalna pag.**

Kadastrs: **78580060095**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.33 Taks.g: 2025 Z.kat: Pārējas purvs AAT: 0 Bon.: Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
										0
										0

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.26 Taks.g: 2025 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	17	Baltalksnis	40	17	18	4	33	9	14	176
I	11	Egle	42	19	22	2	22	6	6	71
I	40	Melnalksnis	42	18	21	8	81	21	25	314
I	21	Bērzs	62	26	24	4	43	11	14	75
I	11	Melnalksnis	62	26	23	2	22	6	6	38
						20	202	52	65	674

Platība, ha **0.59**

Kopējā krāja, m3: **52.44**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2025-2029				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	18
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -18 €</i>
2030-2034				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	18
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -18 €</i>
2035-2039				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	18
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -18 €</i>
2040-2044				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	18
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -18 €</i>
2045-2049				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	18
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -18 €</i>
2050-2054				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	85	4 839	2 556
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 56.93 €/m3</i>		85	4 839	2 574
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 26.86 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 2 265 €</i>
2055-2059				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	16
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -16 €</i>
2060-2064				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	42
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	58
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -58 €
2065-2069				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -16 €
2070-2074				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -16 €
2075-2079				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -16 €
2080-2084				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -16 €
2085-2089				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.3	32	1 303	956
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 40.72 €/m3		32	1 303	974
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 10.84 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 329 €
2090-2094				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -16 €
2095-2099				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	42
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	58
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -58 €
2100-2104				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -16 €
2105-2109				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -16 €
2110-2114				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -16 €
2115-2119				
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	16
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -16 €
2120-2124				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.3	34	1 387	1 012
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.3	0	0	8
Infrastrukturās izmaksas	0.3	0	0	8
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 40.79 €/m3		34	1 387	1 030
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 11.03 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: 357 €
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 49.86 €/m3				
Tīrie ienākumi: 2 585 €				
Kopā:		151	7 529	4 944

78580060095

Sortimentu periodu plāns

03.11.2025

Ilzeskalna pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78580060095	1-2-0	0.26				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Egle	6.23	1.84	0.67	0.87	0.99	10.60	0.65	593.36	161.99	29.55	38.45	37.56	860.92
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	3.14	2.90	3.28	3.56	2.51	15.40	0.92	376.83	348.50	295.62	177.29	95.07	1 293.31
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Melnalksnis	2.74	11.00	8.14	0.00	15.73	37.60	2.36	145.76	556.38	411.66	0.00	595.10	1 708.91
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Melnalksnis	1.28	2.23	1.00	0.00	2.61	7.12	0.42	68.13	112.75	50.46	0.00	98.69	330.03
2050-2054	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.79	3.22	3.51	0.00	6.97	14.48	1.01	41.90	162.72	177.64	0.00	263.60	645.85
2120-2124	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.05	2.33	6.29	0.00	25.08	33.74	3.26	2.53	117.88	318.21	0.00	948.62	1 387.24
2085-2089	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.00	1.93	5.66	0.00	24.28	31.88	3.21	0.00	97.92	286.35	0.00	918.63	1 302.90

LATGALES RAJONA TIESA
Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000770836
Kadastra numurs: 7858 006 0095
Nosaukums: Cīruļi
Adrese: Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78580060095). Žurn. Nr. 300006378620, lēmums 14.11.2023, tiesnese Tatjana Ivanova		2.54 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: 2023.gada 13.novembra Rēzeknes novada pašvaldības uzziņa Nr.RNP/2023/12.2.3/233. Žurn. Nr. 300006378620, lēmums 14.11.2023, tiesnese Tatjana Ivanova		
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			

Rēzeknes novads
Ilzeskalna pagasts

Cīruļi

Īpašuma kadastra Nr. 78580060095

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2023. līdz 2043. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

Rēzeknes novada pašvaldība r.nr.
90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV 4601

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 0.59 ha

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
78580060095	0.59	0.26
	0.59	0.26

Inventarizāciju veica taksators

Viktors Jurčenko

Uzraugāmā teritorija

AUSTRUMLATGALES VM
RĒZEKNES N

Izgatavoja Viktors Jurčenko

2023.gada 04.decembrī

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 2 nogabalos.

1

Sadalījums meža zemes kategorijās.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	0.26	44.07
Mežaudze	0.26	44.07
Purvi, t.skaitā	0.33	55.93
Pārejas purvs	0.33	55.93
Kopā	0.59	100.00

Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	0.59	100.00
Kopā	0.59	100.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Baltalksnis	0.26				0.26	100.00	1.00
Kopā	0.26				0.26	100.00	1.00

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un vecuma klasēm.

Valdošās sugas	Platība (ha) / krāja uz celma (m3) vecuma klasēs											Vidēj. vecums gados
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Kopā	
Baltalksnis								0.26			0.26	40
								53			53	
Kopā								0.26			0.26	40
								53			53	

Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjaini	Purvaini	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Baltalksnis	0.26					0.26
Kopā	0.26					0.26

INVENTARIZĀCIJAS DATI

1

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z ī b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

Cīruļi

1.kvartāls 78580060095

2023. gada inventarizācija

1	0.33	Pār_purvs												
2	0.26	Mežaudze	1 st.-4Ba3E40 1M2B60 +M20	D	Vr	I	21	18	6	8		Ba20	203	plānots: Galvenā cirte atj. Egle
			Īpatnības- Augš.apst.nevienm.							6		E 15		
										2		M 5		
										4		B 12		

0.59

0.59

52

52

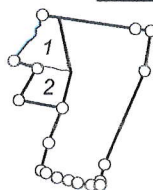
Rēzeknes novads
Ilzeskalna pagasts
"Cīruļi"
meža zemju plāns

Mērogs 1:10 000



78580060095

1. kv



0 100 200 300 400 500 Metri



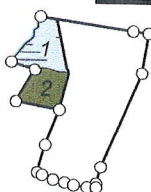
Rēzeknes novads Ilzeskalna pagasts "Cīruļi" meža zemju un mežaudžu plāns

Mērogs 1:10 000



78580060095

1. kv



0 100 200 300 400 500 Metri

APZĪMES

	APZĪMĒ	MEŽS	MEŽAUGS	MEŽAUGS
PRIEDE				
EGLE				
BĒRZS				
MELNAUSKNS				
APSE				
BALTAUSKNS				
OZOLS				
OGIS				
LIEPA				
LAPEGLE				
GOBA				

DEGUMS	
UZKURŠAUGS	
VEĢĀLĀS	
IZKURTUMS	
VRŠĀJS	
SMILTĀJS	
PĀRPLŪSTOŠS KLAJUMS	
PURVS	
AUDZES VĒJ MĒTRĀJAUGSĒM	
SĒKULI PLANTĀCIJA, KOKAUGSĒTAVA	
UDENSKRATUVE	
LAUCE	
BRUMS	
PLAIVA	
GAUBA	
PIGĀLMS	
KIVĒJMS	

2023.gads



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0095

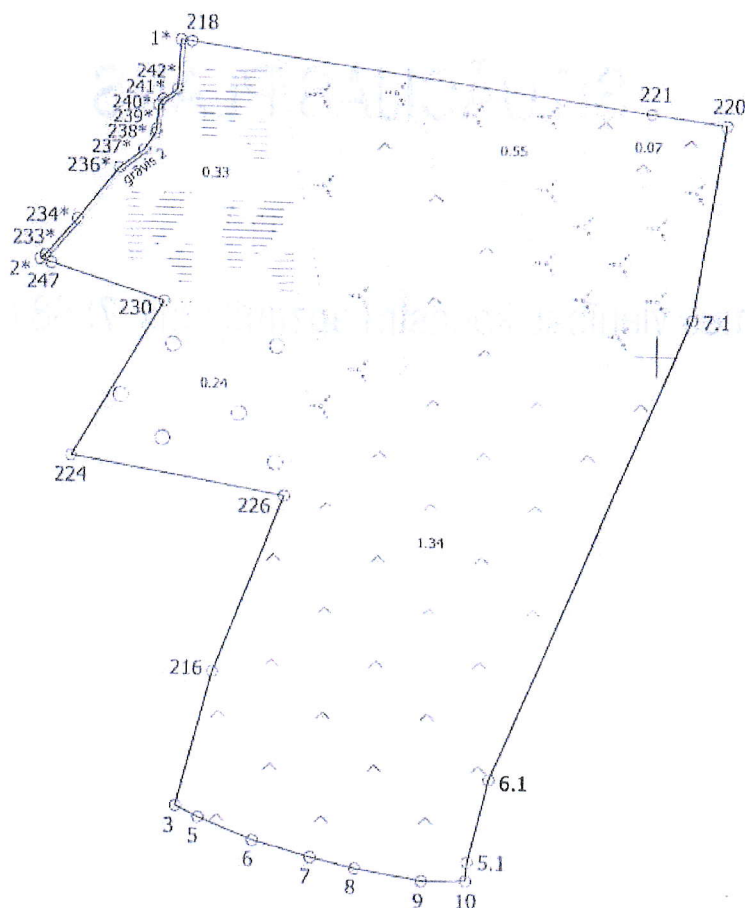
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 25.septembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.54 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2.54	1.41	-	-	-	1.41	0.24	0.55	0.33	0.01	0.01	-	-	-	-



x=278800
y=703000

Situācijas plāns

7858 006 0095

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr.AB0050

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

Ivars Katkovskis
24.10.2013.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0095

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2023.gada 03.maija lēmumu Nr.596 (prot. Nr.9, 25.&)
"Par rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0095 reģistrēšanu
zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda un starpgabala statusa noteikšanu Ilzeskalna pagastā".

Robežas noteiktas: 2023.gada 25.septembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.54 ha

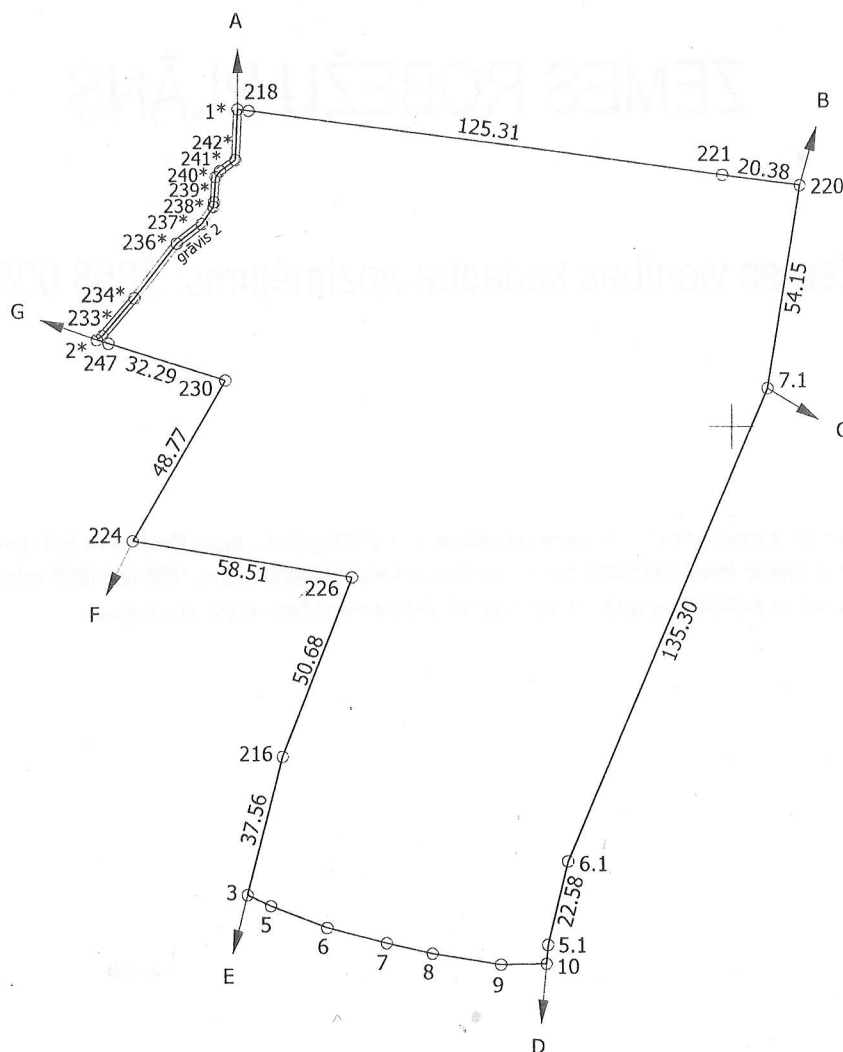
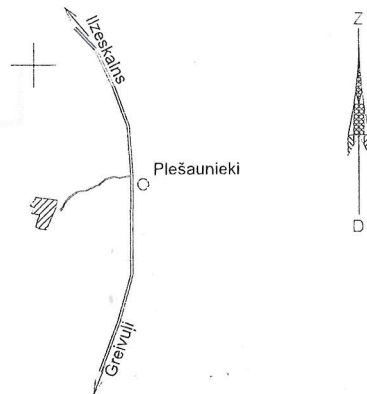
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 1.000105

Nr	L (garums)
5.1	5.03
10	11.96
9	18.18
8	12.36
7	16.14
6	15.86
5	6.80
3	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=278800
y=703000

Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 7858 006 0035

no B līdz C: 7858 006 0094 - "Vītoli 1"

no C līdz D: 7858 006 0092 - "Akmeņi"

no D līdz E: 7858 006 0093

no E līdz F: 7858 006 0097 - "Jasmīni"

no F līdz G: 7858 006 0096 - "Baloži"

no G līdz A: 7858 006 0099 - "Viķi"

Zemes vienības platība: 2.54 ha

Zemes robežu plāns

7858 006 0095

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

KOPIJA PAREIZA

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr. AB0050Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"Ivars Rubakovskis
24.10.2013.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

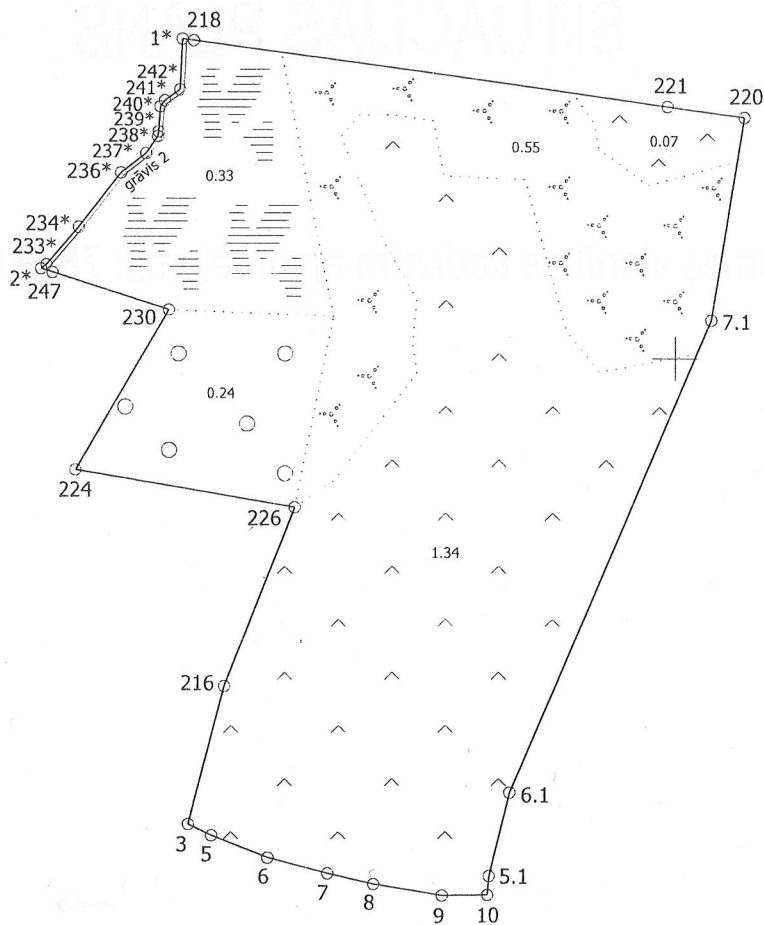
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0095

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 25.septembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.54 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiņbas					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
2.54	1.41	-	-	-	1.41	0.24	0.55	0.33	0.01	0.01	-	-	-	-



Situācijas plāns	7858 006 0095	Plāna mērogs 1:2000	2. lapa no 2 KOPIJA PAREIZA
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Ivars Katkovskis
24.10.2023.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0095

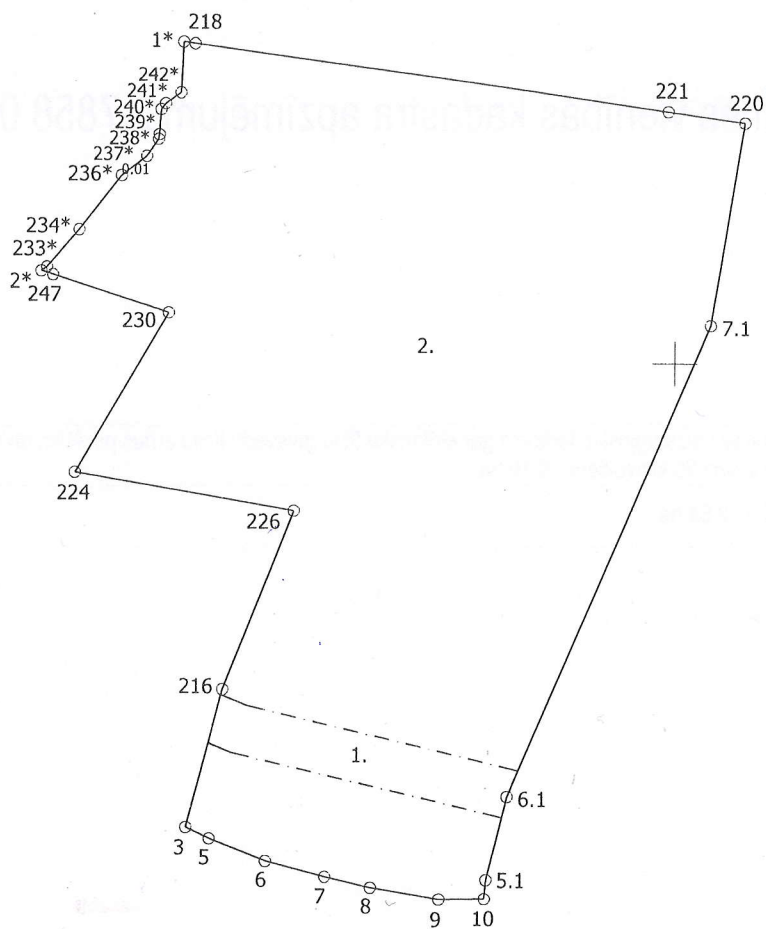
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.10 ha
2.	7316120300 - pierobeža - 2.54 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 26.septembrī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.54 ha



x=278800
y=703000

Apgrūtinājumu plāns

7858 006 0095

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnieks Ivars Katkovskis
sertifikāta Nr.AB0050

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

KOPIJA PAREIZA

107 Ivars Katkovskis

24.10.2013.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78580060095	Cīruļi	2.54 ha	100000770836	-	Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	764	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2251	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	864	01.01.2025	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	2351	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78580060095	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.5400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	764	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2251	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.5400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.4100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	1.4100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.2400
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.5500
Purvu platība:	0.3300
Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
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	2.5400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	2.5368	ha
-	01.02.2025	7316120300	pierobeža	2.5368	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1037	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1037	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ivars Katkovskis	25.09.2023

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
03.05.2023	Starpgabals - 2.4 ha

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	78580060095	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ilzeskalna pagasta zemesgrāmata	14.11.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
-----------------	------------------	---------------	---------------

Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	25.10.2023	RNP/2023/1.8/487	Rēzeknes novada pašvaldība
Zemes robežu plāns	13.10.2023	-	Katkovskis Ivars AB0050
Apgrūtinājumu plāns	27.09.2023	-	Katkovskis Ivars AB0050
Situācijas plāns	27.09.2023	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.09.2023	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.09.2023	-	Katkovskis Ivars AB0050
Robežas noteikšanas akts	25.09.2023	-	Katkovskis Ivars AB0050
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.09.2023	-	Rēzeknes novada pašvaldība; p.p. Kūkoja Anna
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	08.05.2023	596_(9_25)	Rēzeknes novada pašvaldība
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	18.04.2011	14-06-L1/820	VZD Latgales reģionālā nodaļa

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2022. gada 13. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vitis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

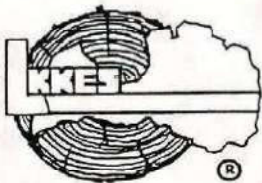


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Sis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustama īpašuma vērtēšanu



EN ISO/IEC 17024
S3-224

**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**
/vārds, uzvārds/

Personas kods:

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība”
Sertifikācijas biroja 2020. gada 08. maija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Kompetences sertifikāta saņēmējs pierādījis savas zināšanas teorijā un iemaņas praktiskajā
darbā augošas koksnes krājas un kvalitātes noteikšanā.

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

Sertifikācijas biroja direktora 2020. gada 09. novembra. lēmums Nr. DL20-36.

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700



LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

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

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

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

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods:

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

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

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

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

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