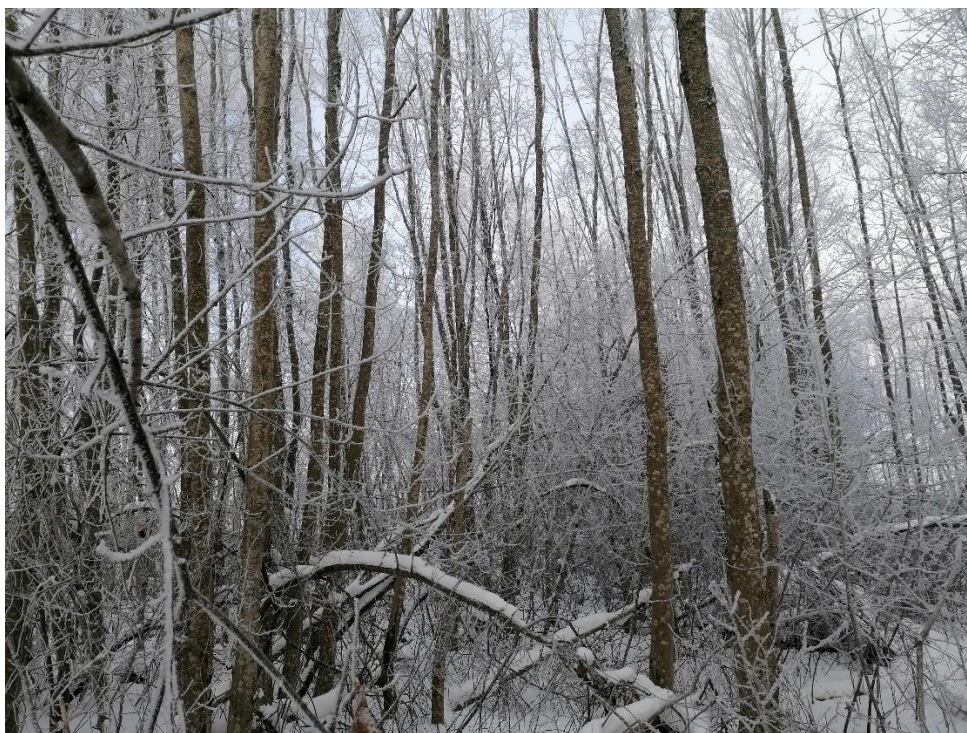


# **Atzinums par nekustamā īpašuma “Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā meža zemes un mežaudzes tirgus vērtību**

**Kadastra Nr. 7858 006 0224**



**Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu**

2026.gada 31.janvārī

Sagatavots: 2026.gada 31.janvārī  
Reģ. Nr. 2026 / 14

Atzinums par nekustamā īpašuma  
**“Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā,**  
meža 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 0224 **“Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu. Viss nekustamais īpašums ir reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000950941 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0152 ar kopējo platību 1,24 ha, t.sk. meža zeme 0,84 ha ar mežaudzi un pārējās zemes 0,40 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 – mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar mežaudzi tirgus vērtības noteikšana tirgus vērtības apzināšanai, izsoles organizēšanai.

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 atbilstošā piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS-401:2013).

Darām Jums zināmu SIA “TF Universal” atzinumu, ka nekustamā īpašuma **“Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā**, 2026.gada 25.janvārī noteiktā **mežsaimniecībā izmantojamās zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir 4 100 EUR** (četri tūkstoši viens simts eiro).

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

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

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

**Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu**

**Saturs**

<b>1. Vispārējā informācija</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vērtēšanas objekta fotoattēli</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Vērtības definīcija</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Vērtēšanas objekts</b> .....	<b>9</b>
6.1. Vērtēšanas objekta sastāvs .....	9
6.2. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija, iesniegto dokumentu kopijas: .....	9
<b>7. Vērtēšanas objekta raksturojums</b> .....	<b>9</b>
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta .....	9
7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks .....	9
7.3. Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi .....	9
7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums .....	10
<b>8. Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze</b> .....	<b>11</b>
<b>9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori</b> .....	<b>11</b>
<b>10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas</b> .....	<b>12</b>
<b>11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas</b> .....	<b>15</b>
<b>12. Vērtēšanas pieejas izvēle</b> .....	<b>16</b>
<b>13. Vērtējamā Objekta vērtības noteikšana</b> .....	<b>16</b>
13.1. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju .....	16
13.2. Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju .....	18
<b>14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums</b> .....	<b>19</b>
<b>15. Neatkarības apliecinājums</b> .....	<b>20</b>
<b>16. Slēdziens</b> .....	<b>20</b>
<b>17. Pielikumi</b> .....	<b>21</b>

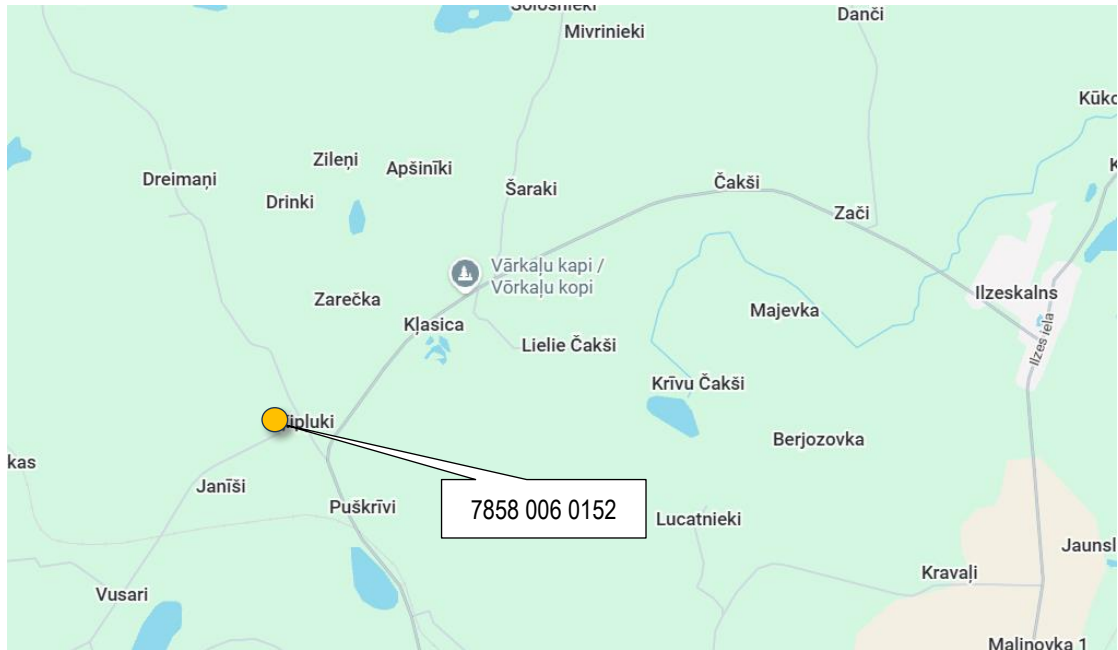
**Pielikumā:**

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



## 2. Vērtēšanas objekta novietojuma attēlojums

### Zemes gabala novietojums kartē



Informācijas avots: [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

Zemes gabala novietojuma attēlojums VZD kadastra kartē



Zemes vienība ar kad. apz. 7858 006 0152  
 Informācijas avots: [www.kadastrs.lv](http://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 0152 atrodas lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā.

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

**Nekustamā īpašuma “Mežieloki”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – meža zemes un mežaudzes novērtējums**

### 3. Vērtēšanas objekta fotoattēli

Zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0152 mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi, piebraucamais ceļš





#### 4. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Saskaņā ar pasūtītāja lūgumu vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par nekustamā īpašuma - zemes vienības ar kad. apz. 7858 006 0152 mežsaimniecībā izmantojamās zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtības apzināšanai, izsoles organizēšanai.

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 “**Mežieloki**”, **Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā** ar kadastra numuru 7858 006 0224, kas reģistrēts Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000950941 un sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0152 ar kopējo platību 1,24 ha, t.sk. meža zeme 0,84 ha ar mežaudzi un pārējās zemes 0,40 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 nodaļījuma noraksts;
- Informācija no Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra reģistra;
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni;
- Meža inventarizācijas apraksts no 2025. līdz 2044. 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 Ķipluki. 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 gabala novietojumu skatīt vērtējumā esošajās novietojuma kartēs (2.punktā).

Vērtēšanas Objekta zemes gabals atrodas ~ 7 km attālumā no pagasta centra Ilzeskalna un ~16 km attālumā no novada centra (Rēzeknes).

### 7.2. Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu reģistrētas Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000950941:

- Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.

Pamats: 2025.gada 25.novembra uzziņa Nr. RNP/2025/12.2.3/183.

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 gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,2402 ha;
- Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,2402 ha;
- pierobeža – 1,2363 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 1,2363 ha;
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0923 ha;
- Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0922 ha.

**Nekustamā īpašuma “Mežieloki”, Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov. – meža zemes un mežaudzes novērtējums**

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

Citi īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti un vērtētājiem nav zināmi.

#### 7.4. Vērtēšanas objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums

<b>Zemes vienība</b>																
Kadastra apzīmējums	7858 006 0152															
Zemes gabala kopējā platība, ha	1,24															
Īpašuma zemes vienības attēlojums kadastra kartē Avots: <a href="https://www.kadastrs.lv/">https://www.kadastrs.lv/</a>																
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 dziļu informācijas sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Zemes dziļu informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienībā neatrodas derīgo vai potenciālās derīgo izrakteņu atradnes, kā arī tā tiešā tuvumā neatrodas derīgo izrakteņu atradnes.															
Informācija no piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu pārvaldības sistēmas mājaslapā, zemes vienībā vai tās tuvumā neatrodas piesārņotas un potenciāli piesārņotas vietas.															
Plūdu riski	Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Plūdu riska informācijas sistēmas mājaslapā, zemes vienība neatrodas applūstošā teritorijā, pavasara plūdu vai jūras vējuzplūdu teritorijā, kā arī neatrodas plūdu scenārija 2100. gadam teritorijā.															
Teritorijas raksturojums, izvietojums, piekļūšana	Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Ilzeskalna pagastā, apdzīvotā vietā Ķipjuki. Tuvāko apkārtni pamatā veido lauksaimniecības zemju, ūdeņu un meža zemju teritorijas, viensētas. Piekļūšana ar autotransportu pie zemes gabala ir labas – robežojas ar vietējai pašvaldībai piederošo ceļu. Vērtētāji uzskata, ka zemes gabala novietojums kopumā ir uzskatāms kā labs.															
Reljefs, forma	Neregulāras četrstūra formas, reljefs viļņots.															
Starpgabals (saskaņā ar VZD KR datiem)	Nav.															
Vērtējamā Objekta - meža zemes platība un sastāvs	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ha (VZD dati)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zemes eksplikācija</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mežs</td> <td>0,84</td> <td>67,74</td> </tr> <tr> <td>Pārejās zemes</td> <td>0,40</td> <td>32,26</td> </tr> <tr> <td><b>KOPĀ, ha</b></td> <td><b>1,24</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table>		Ha (VZD dati)	%	Zemes eksplikācija			Mežs	0,84	67,74	Pārejās zemes	0,40	32,26	<b>KOPĀ, ha</b>	<b>1,24</b>	<b>100%</b>
	Ha (VZD dati)	%														
Zemes eksplikācija																
Mežs	0,84	67,74														
Pārejās zemes	0,40	32,26														
<b>KOPĀ, ha</b>	<b>1,24</b>	<b>100%</b>														
Meža zemes un mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 0.84 ha jeb 68% no kopējās zemes platības. Reljefs ir viļņots. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 20 m līdz 200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgā koku suga bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas apse, balttalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un pieauguša vecuma audzes.															

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme neietilpst zemes vienības sastāvā.
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 mežsaimniecībai

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai meža zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzē vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzē un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par 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 trīskāršojušās 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 augsnēm, vai ar sliktu piekļūšanu/ 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 robežas 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 ietilpstošā zeme 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 izmantojamas zemes, mežu teritorijas, ūdeņu teritorijas, viensētu apbūve, kā arī ņemot vērā zemes gabala pašreizējo izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā Objekta labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamo zeme 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 sekojošās 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 (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

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

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 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. finašu 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 ilgspeļīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspeļīgie 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 €/m<sup>3</sup>, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m<sup>3</sup>, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m<sup>3</sup>. 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 portālā - latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

**Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:**

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

**Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:**

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

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

## 12. Vērtēšanas pieejas izvēle

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

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

- 1) **mežsaimniecībā izmantojamā zeme 1,24 ha kopplatībā**, t.sk. meža zeme 0,84 ha un parējās zemes 0,40 ha;
- 2) **mežaudze**.

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0152 mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 1,24 ha aprēķins veikts izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi korigējot 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. 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	<b>78860030618</b>		
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. Trīstūrī 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	<b>78860050176</b>		
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
		Purvu platība, ha	

	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	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	<b>78620110125</b>		
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	08.2025.	05.2025.	04.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	2926	11000	7500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-10%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	-4%	-8%	-8%	
Kopējā korekcija, %	-14%	-8%	-8%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2516	10120	6900	
Zemes gabalu platība, ha	1,3	3,80	3,7	1,24
Meža zeme, ha	1,32	3,4	2,95	0,84
Meža zemes īpatsvars, %	99%	89%	80%	68%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1892	2663	1865	1605

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
Platība	0%	-7%	-7%
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	0%
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-30%	-10%
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%
Purvu platības ietekme	0%	0%	6%
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%
Pārējās zemes platības ietekme	-5%	-5%	-5%
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, %	-10%	-42%	-16%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1703	1545	1566	1605
<b>Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR</b>				<b>2 000</b>

### 13.2. Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtēšanas Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,35%	0,75%	1,00%	2,15%	5,00%
Finansiāla	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 apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0,05%							
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzēs)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudzju īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums				0,25%					
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,35%.

### Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2026-2030	4 482	2 680	1 802	2 059
2	2031-2035	0	53	-53	
3	2036-2040	0	140	-140	
4	2041-2045	0	53	-53	
5	2046-2050	6 158	2 680	3 478	
6	2051-2055	0	50	-50	
7	2056-2060	0	151	-151	
8	2061-2065	3 150	2 277	873	
9	2066-2070	0	50	-50	

10	2071-2075	0	137	-137
11	2076-2080	0	50	-50
12	2081-2085	0	53	-53
13	2086-2090	577	509	68
14	2091-2095	0	53	-53
15	2096-2100	2 960	2 161	799
16	2101-2105	0	53	-53
17	2106-2110	0	140	-140
18	2111-2115	1 076	692	384
19	2116-2120	0	53	-53
20	2121-2125	6 013	2 480	3 533

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1.pielikumā.

#### 14. Vērtējamā Objekta vērtību kopsavilkums

##### iegūto rezultātu saskaņošana un kopsavilkums

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

##### Kopsavilkums

<i>Pielietotās pieejas, vērtējamā Objekta daļas</i>	<i>EUR</i>
Ar tirgus pieeju aprēķinātā mežsaimniecībā izmantojamā zeme zemes vienībā ar kad. apz. 7858 006 0152 – 1,24 ha kopplatībā, vērtība:	2 000
Ar ienākumu pieeju aprēķinātā uz zemes vienībā ar kad. apz. 7858 006 0152 esošās mežaudzes vērtība:	2 059
<b>Novērtējamā objekta kopējā vērtība (ar mežaudzi):</b>	<b>4 059</b>
<b>Nekustamā īpašuma “Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā zemes un mežaudzes noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot):</b>	<b>4 100</b>

---

## 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 “Mežieloki”, Ilzeskalna pagastā, Rēzeknes novadā, 2026.gada 25.janvārī noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes un mežaudzes tirgus vērtība ir 4 100 EUR (četri tūkstoši viens simts eiro).

*Noteiktās vērtības ir spēkā, ja iespējamās atsavināšanas gadījumā vērtējamais Objekts ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā 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: **78580060152**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.54 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m <sup>2</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup>	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	35	Bērzs	56	23	24	6	65	35	21	144
I	12	Apse	56	24	24	2	23	12	6	44
I	53	Baltalksnis	36	18	20	11	100	54	36	432
						<b>19</b>	<b>188</b>	<b>101</b>	<b>62</b>	<b>620</b>

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.30 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m <sup>2</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup> /ha	Krāja, m <sup>3</sup>	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	84	Bērzs	50	22	24	16	173	52	55	421
I	16	Blīgzna	40	17	17	4	32	10	15	176
						<b>20</b>	<b>205</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>597</b>

Platība, ha **0.84**  
Kopējā krāja, m<sup>3</sup>: **162.77**

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<b>2026-2030</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	87	4 482	2 622
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 51.52 €/m3</i>		<b>87</b>	<b>4 482</b>	<b>2 680</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 21.38 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 802 €</i>
<b>2031-2035</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<b>2036-2040</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	86
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -139 €</i>
<b>2041-2045</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<b>2046-2050</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	88	6 158	2 627
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 69.98 €/m3</i>		<b>88</b>	<b>6 158</b>	<b>2 680</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 40.13 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 478 €</i>
<b>2051-2055</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -50 €</i>
<b>2056-2060</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	96
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -151 €</i>

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<b>2061-2065</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	74	3 150	2 222
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.5	0	0	5
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 42.57 €/m3</i>		<b>74</b>	<b>3 150</b>	<b>2 277</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 12.54 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 873 €</i>
<b>2066-2070</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -50 €</i>
<b>2071-2075</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	86
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -136 €</i>
<b>2076-2080</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -50 €</i>
<b>2081-2085</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<b>2086-2090</b>				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	12	577	456
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 48.08 €/m3</i>		<b>12</b>	<b>577</b>	<b>509</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 10.08 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 68 €</i>
<b>2091-2095</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<b>2096-2100</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.5	70	2 960	2 102
Stādāmais materiāls	0.5	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.5	0	0	0

## Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 42.29 €/m3</i>		<b>70</b>	<b>2 960</b>	<b>2 160</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 12.26 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 800 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2101-2105</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2106-2110</b>				
Jaunaudžu kopšana	0.5	0	0	86
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>139</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -139 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2111-2115</b>				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	16	1 076	639
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 67.25 €/m3</i>		<b>16</b>	<b>1 076</b>	<b>692</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 384 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 27.31 €/m3</i>				
<b>2116-2120</b>				
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -53 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<b>2121-2125</b>				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	81	6 013	2 427
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.8	0	0	25
Infrastrukturās izmaksas	0.8	0	0	25
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	3
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.23 €/m3</i>		<b>81</b>	<b>6 013</b>	<b>2 480</b>
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 44.27 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 533 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 57.05 €/m3</i>		<b>Kopā:</b>	<b>428</b>	<b>24 416</b>
<i>Tīrie ienākumi: 9 905 €</i>				<b>14 511</b>

## Sortimentu periodu plāns

25.01.2026

## Ilzeskalna pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
78580060152		1-1-0		0.54														
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	1.29	2.52	2.66	3.56	0.99	11.02	0.70	71.09	138.33	146.36	134.65	37.39	527.82
2061-2065	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.14	5.72	14.43	0.00	53.77	74.07	6.89	7.62	314.85	793.81	0.00	2 034.07	3 150.34
2096-2100	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.10	4.84	13.06	0.00	52.08	70.08	6.77	5.42	266.12	718.38	0.00	1 970.21	2 960.12
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Baltalksnis	0.41	5.88	10.42	0.00	28.95	45.66	3.86	22.58	323.42	572.86	0.00	1 095.35	2 014.21
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	1.09	2.41	6.23	16.35	4.65	30.73	2.06	141.51	313.00	623.21	686.60	175.79	1 940.11

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
78580060152		1-2-0		0.30														
2111-2115	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.81	1.48	3.40	8.30	2.39	16.38	1.03	105.38	191.89	340.18	348.78	90.27	1 076.49
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.07	0.25	1.16	8.17	2.06	11.69	1.01	8.86	32.01	115.58	342.99	77.88	577.33
2046-2050	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	6.68	10.35	15.57	30.66	10.07	73.33	4.42	868.22	1 345.64	1 557.11	1 287.70	380.94	5 439.60
2046-2050	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	0.83	4.51	5.16	0.00	3.73	14.23	1.83	45.63	248.16	283.74	0.00	141.08	718.60
2121-2125	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	7.05	11.36	17.92	34.00	10.58	80.90	5.12	917.00	1 476.14	1 792.04	1 427.99	400.07	6 013.24

**LATGALES RAJONA TIESA**

**Ilzeskalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000950941**

**Kadastra numurs: 7858 006 0224**

**Nosaukums: Mežieloki**

**Adrese: Ilzeskalna pag., Rēzeknes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78580060152). <i>Žurn. Nr. 300008458427, lēmums 02.12.2025, tiesnese Elīna Volika</i>		1.24 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2025.gada 25.novembra uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.RNP/2025/12.2.3/183. <i>Žurn. Nr. 300008458427, lēmums 02.12.2025, tiesnese Elīna Volika</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
	<i>Nav ierakstu</i>		

Rēzeknes novads  
Ilzeskalna pagasts  
“Mežieloki”

# MEŽA INVENTARIZĀCIJAS LIETA

2025

Austrumu virsmežniecības Rēzeknes mežniecība

Rēzeknes novads

Ilzeskalna pagasts

**“Mežieloki”**

Zemes kadastra Nr. 78580060224

**MEŽA INVENTARIZĀCIJAS DATI**

no 2025. līdz 2044. gadam

Zemes īpašnieks vai  
tiesiskais valdītājs:

**NAUTRĒNU APVIENĪBAS PĀRVALDE**

Reģ.nr. 40900027430

“Pagastmāja”, Rogovka, Nautrēnu pagasts, Rēzeknes  
novads, LV – 4652

Zemes lietošanas mērķis: **mežsaimniecība**

Zemes kopplatība: **1,24 ha**

Meža zemes platība: **0,84 ha**

Audžu krāja: **0,2 t.m<sup>3</sup>**

Apsaimniekošanas plānu sastādīja

meža inventarizācijas veicējs



D.Rudzītis

**2025. gada 16.jūlijā**

Saimniecības meža zeme sadalīta 1 kvartālā un 2 nogabalos.

**Sadalījums meža zemes kategorijās.**

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
Mežs, t.skaitā	0.84	100.00
Mežaudze	0.84	100.00
<b>Kopā</b>	<b>0.84</b>	<b>100.00</b>

**Meža zemes iedalījums pēc apsaimniekošanas kritērijiem.**

Meža iedalījuma pazīmes	platība	
	hektāros	procentos
bez aizsardzības atzīmēm	0.84	100.00
<b>Kopā</b>	<b>0.84</b>	<b>100.00</b>

**Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un bonitātēm.**

Valdošās sugas	Platība bonitātēs hektāros					Procentos	Vidējā bonitāte
	I un augstākā	II	III	IV un zemākā	Kopā		
Bērzs	0.30				0.30	35.71	
Baltalksnis	0.54				0.54	64.29	
<b>Kopā</b>	<b>0.84</b>				<b>0.84</b>	<b>100.00</b>	

**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	
Bērzs					0.30						0.30	49
					63						63	
Baltalksnis							0.54				0.54	35
							108				108	
<b>Kopā</b>					0.30		0.54				0.84	42
					63		108				171	

**Mežaudžu sadalījums pēc valdošajām sugām un augšanas apstākļu tipu grupām.**

Valdošās sugas	Augšanas apstākļu tipu grupas, platība hektāros					
	Sausieņi	Slapjaini	Purvaini	Āreņi	Kūdreņi	Kopā
Bērzs	0.30					0.30
Baltalksnis	0.54					0.54
<b>Kopā</b>	<b>0.84</b>					<b>0.84</b>

INVENTARIZĀCIJAS DATI

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	

1.kvartāls 78580060152

2025. gada inventarizācija

1	0.54	Mežaudze	1 st.-5Ba35 4B1A55 -K55	D	Vr	la	20	18	6	10		Ba51 B 44 A 14	200	
2	0.30	Mežaudze	1 st.-8B49 2BI39 +Ba39 -A49	D	Vr	la	24	22	7	16		B 52 BI11	210	

0.84

0.84

172

172

Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads  
 Īpašums: "Mežieloki", kad.nr.:78580060224

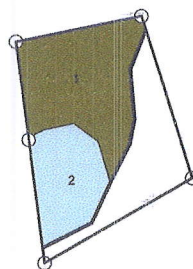
Meža zemju un mežaudžu plāns

Mērogs 1:5 000

78580060152

1.KV

0,84



APZĪMĒJUMI

	Jāsnāudže	Vid. Vēc.	Biežstādže	Pieaug un pāraug		
Priede					Degums	
Egle					Iznīkusi audže	
Barze					Vejģeze	
Melnalksnis					Izcirtums	
Apse					Virsājs	
Daltalksnis					Sīnīlājs	
Ozols					Pārplīstošs kļajums	
Osis					Purvs	
Liapa					Lauce	
Lapeģe					Ūdenskrātuve	
Goba						

Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads

Īpašums: "Mežieloki", kad.nr.:78580060224

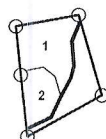
Meža zemju plāns

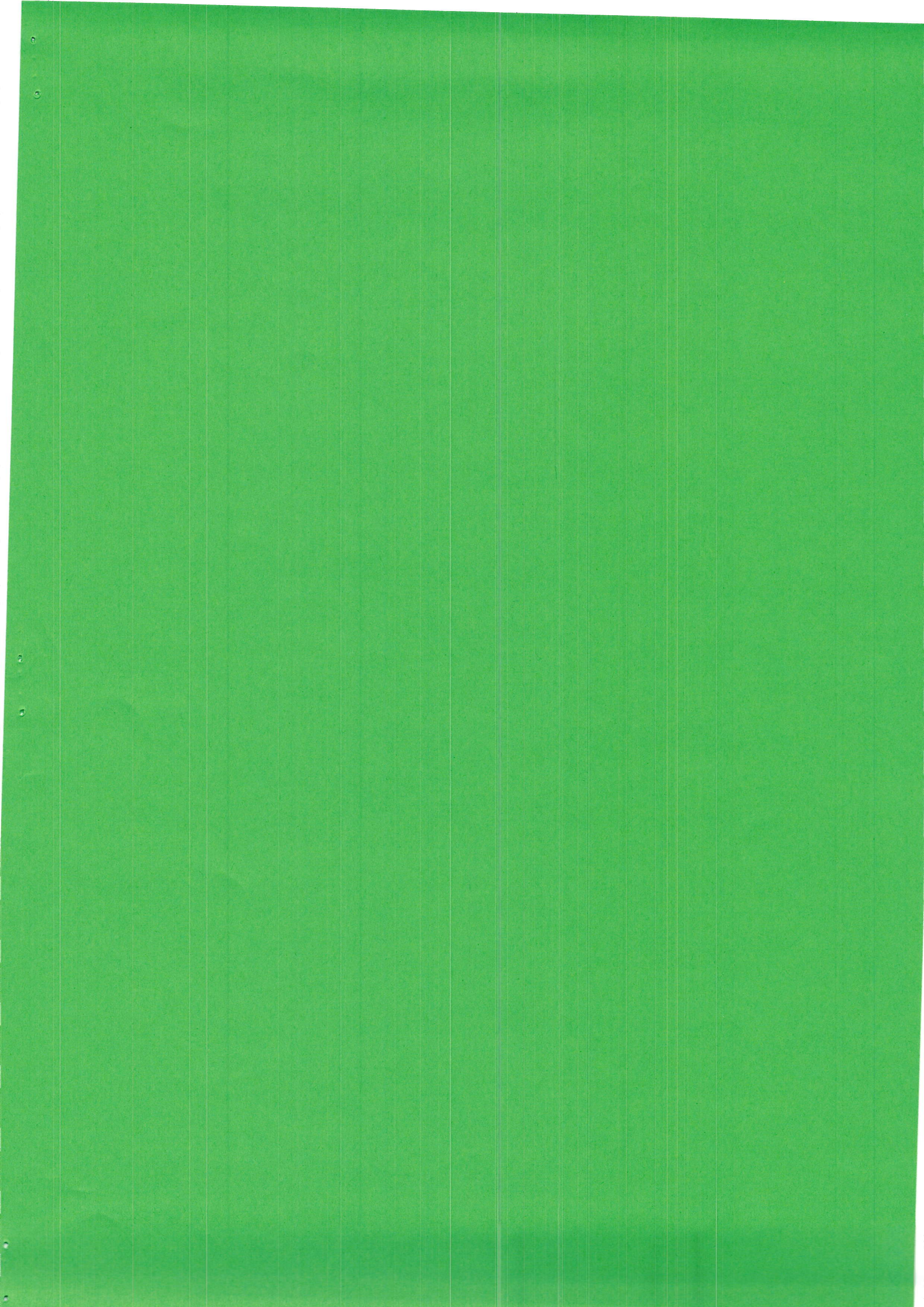
Mērogs 1:10 000

78580060152

1.KV

0,84





# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

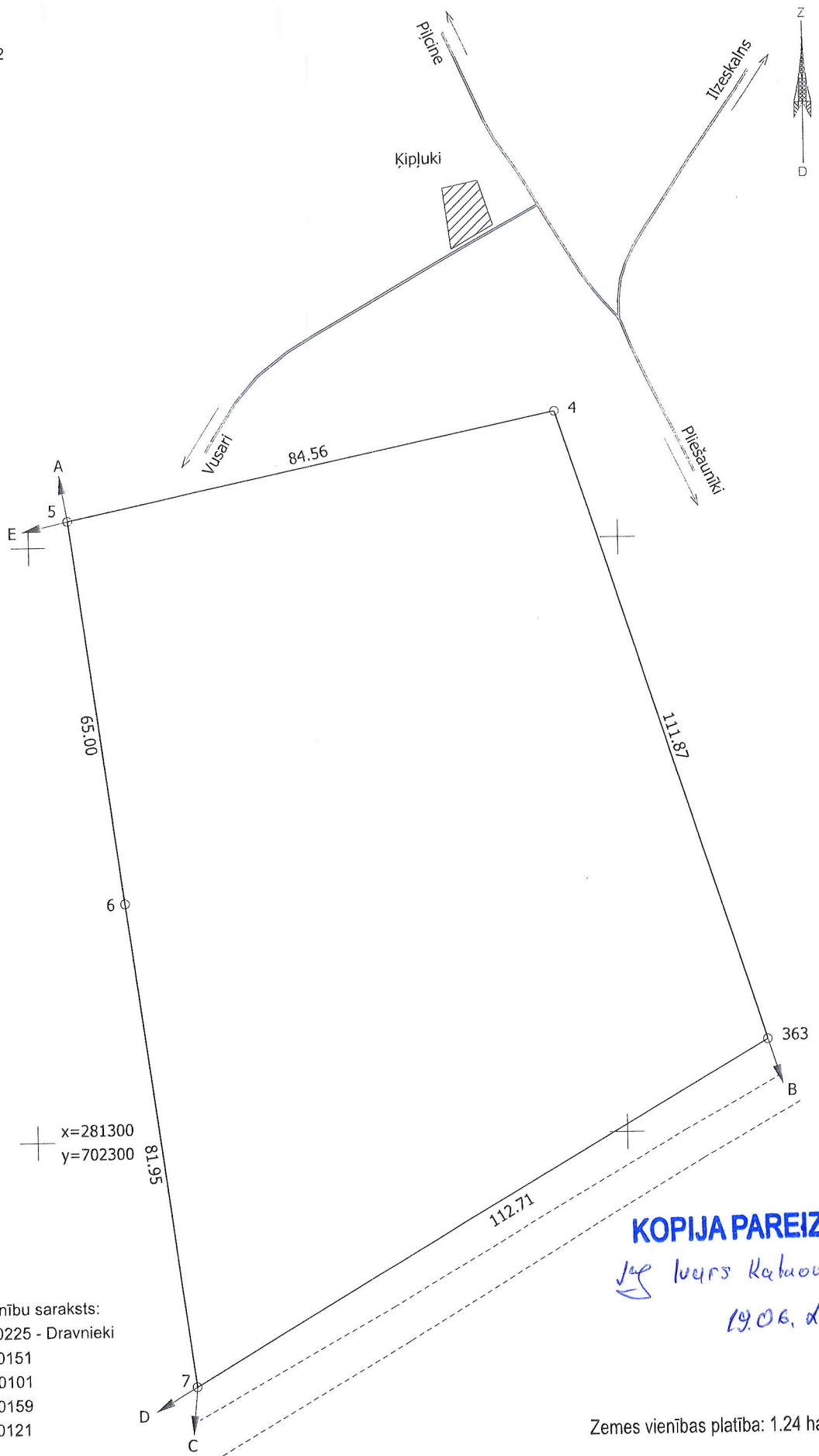
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0152

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2025.gada 20.februāra lēmumu Nr.192 (prot.Nr.2025/DS-5, 52.&)  
"Par rezerves fondā ieskaitītās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7858 006 0224 piekritību pašvaldībai un zemes vienības sadali Ilzeskalna pagastā".

Robežas noteiktas: 2025.gada 09.maijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.24 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
 no A līdz B: 7858 006 0225 - Dravnieki  
 no B līdz C: 7858 006 0151  
 no C līdz D: 7842 002 0101  
 no D līdz E: 7842 002 0159  
 no E līdz A: 7850 007 0121

**KOPIJA PAREIZA**

*Ivars Katkovskis*  
 19.06.2015

Zemes vienības platība: 1.24 ha

Zemes robežu plāns	7858 006 0152	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7858 006 0152

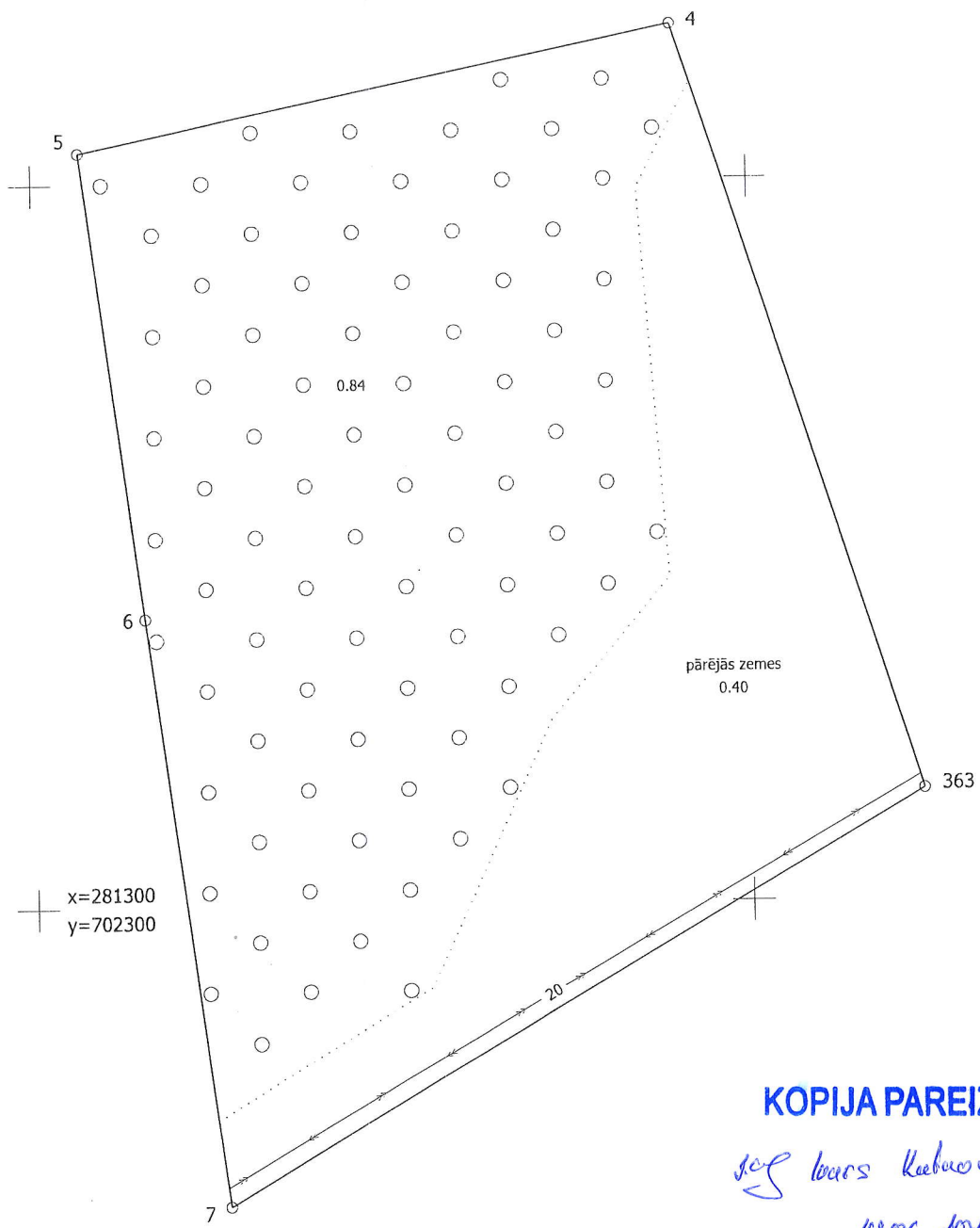
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 09.maijā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.24 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plašas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.24	-	-	-	-	-	0.84	-	-	-	-	-	-	-	0.40



**KOPIJA PAREIZA**

*Ivars Katkovskis*  
19.06.2011.

Situācijas plāns	7858 006 0152	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Ivars Katkovskis sertifikāta Nr.AB0050	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78580060224	Mežieloki	1.24 ha	100000950941	-	Ilzeskalna pagasts, Rēzeknes novads

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78580060152	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.8400
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.4000

#### Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	04.03.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2402	ha

-	04.03.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0923	ha
-	04.03.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0922	ha
-	04.03.2025	7316120300	pierobeža	1.2363	ha
-	04.03.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2402	ha
-	04.03.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	1.2363	ha

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ilzeskalna pagasta zemesgrāmata	02.12.2025	-

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

  
EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *130*

*Andris Pūtelis*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2012. gada 12. jūnija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2022. gada 13. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2027. gada 12. jūnijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. **6**

*Oļegs Aleksejevs*

vārds, uzvārds

personas kods

*Mežaudzes vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2021. gada 18. marta*

datums

Sertifikāts piešķirts

*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



## 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>.