

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi)
„Akinfi”, Viļānu pagasts, Rēzeknes novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Viļānu apvienības pārvalde

Novērtēšanas datums:

2026. gada 9.jūnijā

2026. gada 9.jūnijā
Reģ. Nr. M – 26/19

Viļānu apvienības pārvaldei

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtību

Cien. pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar līgumu Nr. VIAP/2026/6.2/27 un Jūsu pasūtījumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse un sertificēts augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs ir veikuši nekustamā īpašuma - zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latgales tiesas Viļānu pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000569744 nostiprināts Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7898 010 0447, kas sastāv no vienas **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134** – 1,96 ha platībā (ar mežaudzi);

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2026. gada 9. jūnijā

OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 14 800

(četrpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro);

t.sk. mežaudzes vērtība

EUR 11 100

(vienpadsmit tūkstoši viens simts eiro).

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka 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). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

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

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
I. Mežsaimniecības zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	15
II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju.....	18
III. Iegūtais rezultāts	21
SECINĀJUMI	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	22
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	23

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – lēmums Nr.570;
- 2.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 3.pielikums – zemes robežu plāns;
- 4.pielikums – situācijas plāns;
- 5.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 6.pielikums – meža inventarizācija;
- 7.pielikums – meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2018.gadā;
- 8.pielikums – izdruka no LR VZD kadastra;
- 9.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 10.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 11.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 12.pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
- 13.pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
- 14.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

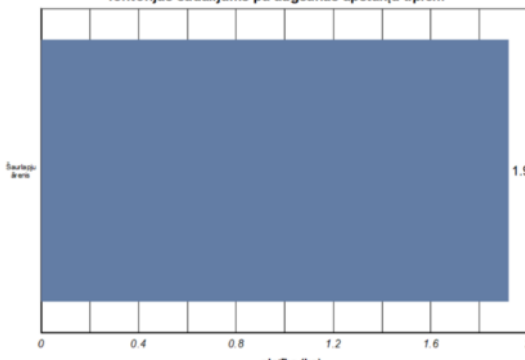
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

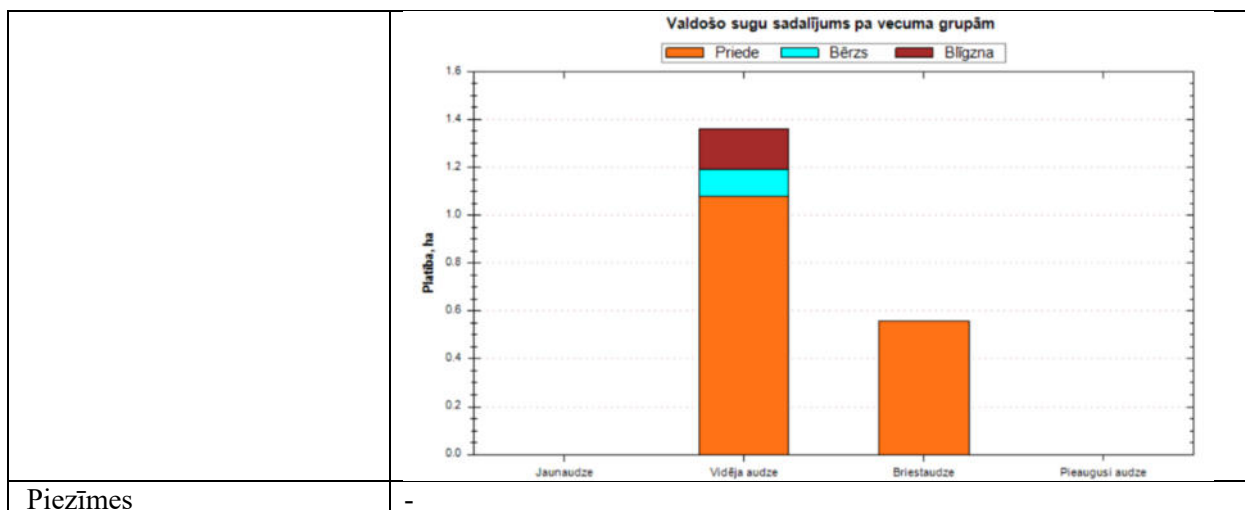
Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	Akinfi
Adrese	Viļānu pagasts, Rēzeknes novads
Kadastra numurs	7898 010 0447
Zemes vienību kadastra apzīmējumi	7898 010 0134
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkta un 2024.gada 15.maija nostiprinājuma lūguma par nekustamo īpašumu “Akinfi” ar kadastra numuru 7898 010 0447 Viļānu pagasts, Rēzeknes novads Nr.RNP/2024/14.5/265 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Rēzeknes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90009112679.
Vērtējuma pasūtītājs	Viļānu apvienības pārvalde.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Objekta apsekošanas datums	2026.gada 4.jūnijā
Objekta apsekotāji	Juris Guntis Vjaksē un Oļegs Aleksejevs.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>LR VZD kadastrā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> Noteiktie apgrūtinājumi neietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas. Interneta vietnē https://ozols.gov.lv/pub nav pieejama informācija par īpaši aizsargājamām teritorijām vai biotopiem. Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Īpašuma kadastrālā vērtība uz 9.06.2026.	2624 EUR – fiskālā kadastrālā vērtība. 2902 EUR – universālā kadastrālā vērtība.
Apkārtne, satiksme	OBJEKTS atrodas Rēzeknes novadā, lauku teritorijā. Tuvāko apkārtni pamatā veido meža zemes, koptas un mazāk koptas lauksaimniecībā izmantojamās zemes un apdzīvotas un neapdzīvotas viensētas. Līdz Viļānu ciematas ir ~ 4,2 km, līdz novada centram - Rēzeknes pilsētas centram ir ~23 km. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas – tieša piekļuves ceļa nav, piekļuve iespējama no vietējai pašvaldībai piederoša ceļa puses, tālāk aptuveni 260 m pa bezseguma ceļu šķērsojot fiziskām un juridiskai personai piederošus īpašumus līdz objektam. Līdz Valsts vietējam grants seguma autoceļam V595 ir aptuveni 1 700 m.
Informācija par zemes vienību:	
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema: - Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: zems; - Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: zems (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes , sk. 9.06.2026.); - ūdenstilpnes krasta erozijas risks – zems;

	• ūdens erozijas risks – zems; • vēja erozijas risks – mazs; • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Atzīmes	Saskaņā ar lēmumu Nr.570, zemes vienība ir starpgabals.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	–*. * Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās: I kvalitātes grupa mazāk par 10 ballēm; II kvalitātes grupa no 10 līdz 19 ballēm; III kvalitātes grupa no 20 līdz 30 ballēm; IV kvalitātes grupa no 31 līdz 40 ballēm; V kvalitātes grupa no 41 līdz 50 ballēm; VI kvalitātes grupa no 51 līdz 60 ballēm; VII kvalitātes grupa vairāk par 60 ballēm. Avots: Valsts zemes dienests (2024). Vidējās darījumu cenas lauksaimniecības zemei. https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei
Zemes vienības platība un sastāvs	Saskaņā ar LR VZD (Valsts zemes dienesta) kadastrā reģistrētajiem datiem, zemes vienības kopējā platība ir 1,96 ha, no tiem 1,92 ha – mežu platība, 0,04 ha – ūdens objektu zeme.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras daudzstūra formas zemes gabals.
Zemes vienības reljefs	Līdzens
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Komunikācijas	Nav.
Piebraukšanas iespējas	Ierobežotas – tieša piekļuves ceļa nav, piekļuve iespējama no vietējai pašvaldībai piederoša ceļa puses, tālāk aptuveni 260 m pa bezseguma ceļu šķērsojot fiziskām un juridiskai personai piederošus īpašumus līdz objektam.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir <i>mežu teritorija</i> .
Labākais izmantošanas veids	Zeme izmantošanai mežsaimniecībā.
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes raksturojums	LIZ neietilpst objekta sastāvā.
Mežaudzes raksturojums	Mežs aizņem 1,92 ha jeb 98% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās nosusinātās minerālaugsnes. Mežizstrāde veicama vasarā gada sausajā periodā vai ziemā kailsala periodā. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 260 m līdz 460 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja un briestaudzes vecuma audzes. Teritorijas sadalījums pa augšanas apstākļu tiem 



LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

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

- ✓ mežam - apsaimniekošana saskaņā ar meža apsaimniekošanas plānu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS 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 jaunaudzes 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 jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6000-25000 EUR/ha, par

briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3000-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1000-3500 EUR/ha.

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

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

1. priedes un egles zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
2. bērza zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
3. bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
4. lapu koku zāgbaļķu 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.

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

- ģeogrāfiskais Rēzeknes novads, Viļānu pagasts, lauku teritorijā;
- īpašumā ietilpst viena zemes vienība 1,96 ha platībā (t.sk. 1,92 ha mežs);
- konfigurācija - neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- ierobežotas piebraukšanas iespējas;
- reģistrētie apgrūtinājumi neietekmē Objekta izmantošanas iespējas;
- saskaņā ar Rēzeknes novada funkcionālā zonējuma karti, vērtējamo zemes vienību atļautais izmantošanas veids ir mežu teritorija;
- ir starpgabals;
- mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

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

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

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

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

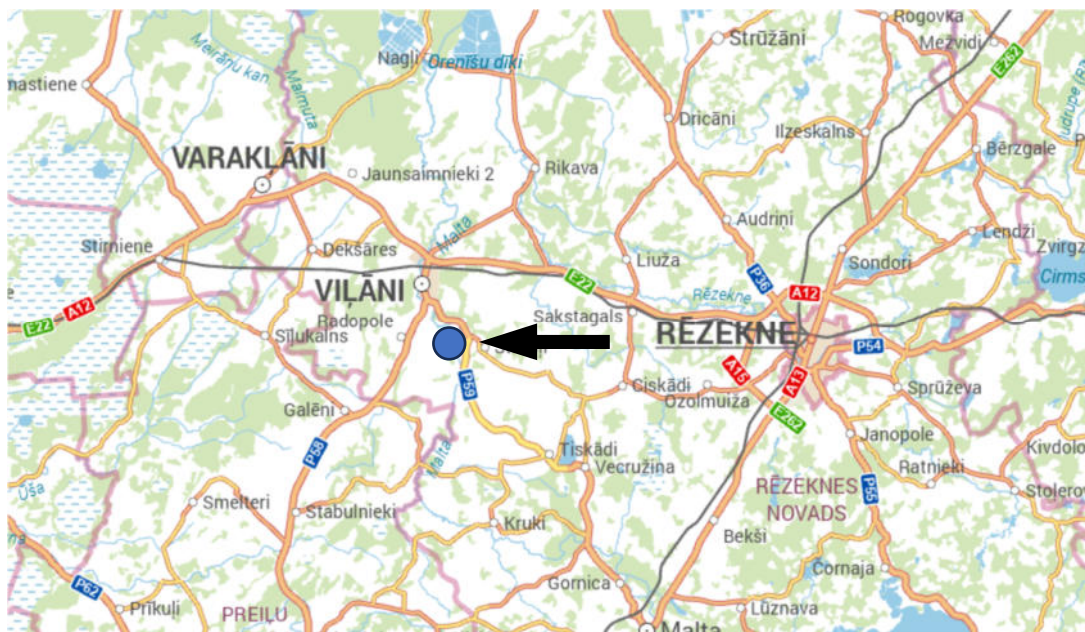
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas ***ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas***.

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

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.534418-26.921901-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F7898%20010%200134>, sk. 09.06.2026.



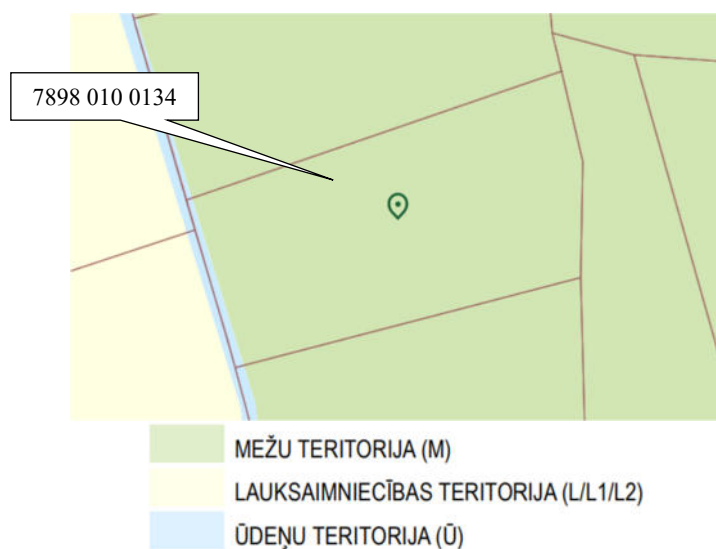
Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F56.534418-26.921901-13/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F7898%20010%200134>, sk. 09.06.2026.



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134

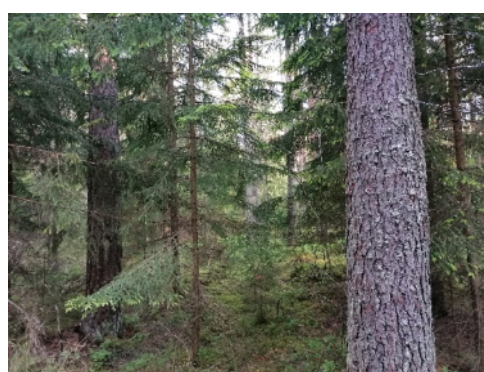
Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <https://www.kadastrs.lv/#result>, sk. 09.06.2026.

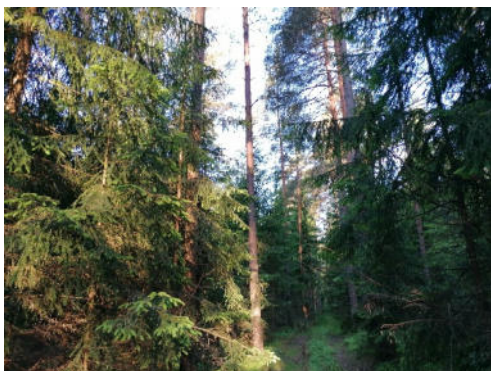
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Rēzeknes novada Viļānu pagasta funkcionālā zonējuma karte (<https://geolatvija.lv/geo/tapis#>)

Saskaņā ar Rēzeknes novada Viļānu pagasta teritorijas plānojuma funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības ar kad. apz. 7898 010 0134 atļautais izmantošanas veids ir *mežu teritorija*.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.- 10. attēli. Meža zeme un mežaudze zemes vienībā ar kad. apz. 7898 010 0134, piebraucamais ceļš

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

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

- ✓ meža zeme 1,96 ha platībā;
- ✓ mežaudze.

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

I. Mežsaimniecības zemes novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

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

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

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

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji ir apkopājuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Rēzeknes novada Feimaņu, Silmalas un Sokolku pagastos (skat. 1.tabulu). Par salīdzināšanas pamatvienību izvēlēta zemes 1 ha vienība, izejot no kuras tiek noteikta meža zemes vērtība.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Analizējot līdzīgu izstrādāta meža zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 ha tirgus vērtība ir 1974 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu).

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

Meža zemes vērtības aprēķins:

1,96 ha x 1974 EUR/ha = ~ **3 900 EUR**, kur

1,96 ha – meža zemes platība zemes vienībā,

1974 EUR/ha – noteiktā izstrādāta meža zemes 1 ha vērtība.

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1	Feimaņu pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78520090027		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	2,5
Pārdošanas cena, EUR	6900	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2,50	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 9.06.2026.	Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.2	Silmalas pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78880020360		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	1,4
Pārdošanas cena, EUR	2500	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,40	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result, sk. 9.06.2026.	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Objekts Nr.3	Sokolku pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	78900020063		
Pārdošanas laiks	02.2026.	Meža platība, ha	1,08
Pārdošanas cena, EUR	2800	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1,12	Krūmāju platība, ha	
 Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv https://www.kadastrs.lv/#result , sk. 9.06.2026.	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - izcirtumi un jaunaudzes. Taisnstūrim līdzīgas formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	0,04
		Pārējās zemes platība, ha	

Meža zemes vērtības aprēķins

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	02.2026.	10.2025.	02.2026.	
Pārdošanas cena, EUR	6900	2500	2800	
Pārdošanas cenas 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, EUR	6900	2500	2800	
Zemes gabala platība, ha	2,5	1,40	1,1	1,960
Meža zeme, ha	2,5	1,4	1,08	1,92
Meža zemes īpatsvars, %	100%	100%	96%	98%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2760	1786	2500	1974

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-5%	3%	5%	
Piebraukšanas iespējas	-5%	0%	-5%	
Mežaudžu īpatsvars	-20%	0%	-15%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	0%	1%	
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, %	-30%	3%	-14%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1932	1839	2150	1974
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3 900

II. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos 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 mežs 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 ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu 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. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
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 AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie 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;

K_c – 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, vērtētajam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakritības, 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 mežaudžu vērtības noteikšanu 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.

3.tabula

Riska grupa	Risks	Riska 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 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		0,05%							
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums		0,05%							
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 8,20 %.

Ienākumi:

Ienākumi 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/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	21 159	8 431	12 728	11 648
2	2031-2035	0	592	-592	
3	2036-2040	1 575	1 185	390	
4	2041-2045	0	121	-121	
5	2046-2050	0	175	-175	
6	2051-2055	500	485	15	
7	2056-2060	1 980	1 402	578	
8	2061-2065	27 026	10 193	16 833	
9	2066-2070	2 547	1 400	1 147	
10	2071-2075	2 104	1 577	527	
11	2076-2080	0	159	-159	
12	2081-2085	0	123	-123	
13	2086-2090	3 552	1 992	1 560	
14	2091-2095	775	641	134	
15	2096-2100	0	123	-123	
16	2101-2105	3 063	1 556	1 507	
17	2106-2110	1 466	940	526	
18	2111-2115	2 777	1 694	1 083	
19	2116-2120	0	182	-182	
20	2121-2125	2 048	1 148	900	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 9.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība, noapaļojot, ir **11 700 EUR** (vienpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).

III. Iegūtais rezultāts

Saskaņā ar informāciju no Valsts zemes dienesta izdrukas, zemes vienība ir starpgabals, kuru var pārdot izolē noteiktam personu lokam, īpašuma ekspozīcija brīvā nekustamā īpašuma tirgū ir ierobežota. Meža zemei un mežaudzei tiek piemērots pazeminošais koeficients – 0,95.

Kopējā nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtības noteikšana:

$(3\,900\text{ EUR} * 0,95) + (11\,700\text{ EUR} * 0,95) = 3\,705\text{ EUR} + 11\,115\text{ EUR} = 14\,820\text{ EUR}$,
noapaļojot **14 800 EUR**,

kur

3 900 EUR - noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība,
11 700 EUR - OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība,
0,95 – starpgabala statusa ievērtēšanas juridiskā korekcija.

**Vērtējamā OBJEKTA – zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā tirgus vērtība ir
EUR 14 800
(četrpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro).**

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības (ar mežaudzi) „Akinfi”, kas atrodas Viļānu pagastā, Rēzeknes novadā novērtējumu 2026. gada 9. jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 14 800

(četrpadsmit tūkstoši astoņi simti eiro);

t.sk. mežaudzes vērtība

EUR 11 100

(vienpadsmit tūkstoši viens simts eiro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs

(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtēšana

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI



RĒZEKNES NOVADA DOME

REG.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, 646 25935,

e-pasts: info@rezeknesnovads.lv

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

LĒMUMS

Rēzeknē

2024. gada 6. jūnijā

Nr. 570 (prot. Nr.11, 24.§)

Par starpgabala statusa noteikšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134 Viļānu pagastā

Izskatījusi Viļānu apvienības pārvaldes 2024.gada 15.maija iesniegumu Nr.VIAP/2024/2.3/224 “Par starpgabala statusa piešķiršanu” par starpgabala statusa noteikšanu, Rēzeknes novada dome **k o n s t a t ē**:

Rēzeknes novada pašvaldībā tika saņemts Viļānu apvienības pārvaldes iesniegums par starpgabala statusa noteikšanu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134, platība 1,96 ha, sakarā ar to, ka zemes vienībai nav nodrošinātas oficiālas piebraukšanas iespējas.

Izvērtējot situāciju, Pašvaldība konstatē, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134 ar kopējo platību 1,96 ha, saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk - NĪVKIS) datiem, ir Pašvaldības īpašumā esoša zeme, īpašumtiesības uz kuru ir nostiprinātas Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000569744.

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

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

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

Izvērtējot iesniegumu, pamatojoties uz likumu Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 14.punktu, „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3.panta otrās daļas 4.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta, 11.punkta b) apakšpunktu, Administratīvā procesa likuma 4.pantu, 5.pantu, 65.panta trešo daļu, 66.panta pirmās daļas 1.punktu, 67.pantu un 79.pantu, Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16. un 21. punktu, ņemot vērā Tautsaimniecības attīstības jautājumu komitejas 2024.gada 23.maija priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j**:

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

1. Noteikt zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7898 010 0134 starpgabala statusu, sakarā ar to, ka nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ceļam, atbilstoši grafiskajam pielikumam.
2. Lēmumu nosūtīt Rēzeknes novada pašvaldības iestādei "Viļānu apvienības pārvalde".

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

Domes priekšsēdētājs

Monvīds Švarcs

LATGALES RAJONA TIESA
Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000569744
Kadastra numurs: 7898 010 0447
Nosaukums: Akinfi
Adrese: "Akinfi", Viļānu pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78980100134). Žurn. Nr. 300004405559, lēmums 08.08.2017, tiesnese Diāna Koroševska		1.96 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: Viļānu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114114.	1	
1.2.	Pamats: 2017.gada 2.augusta uzziņa par pašvaldībai piekārtošo un/vai piederošo zemes gabalu Nr.1.3.6/1183. Žurn. Nr. 300004405559, lēmums 08.08.2017, tiesnese Diāna Koroševska		
2.1.	Persona: Viļānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114114. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
2.3.	Pamats: 2024.gada 15.maija nostiprinājuma lūgums Nr.RNP/2024/14.5/265, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300006847584, lēmums 19.05.2024, tiesnesis Juris Taukuls		
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	
1.1.	Atzīme - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006847584) Žurn. Nr. 300004405559, lēmums 08.08.2017, tiesnese Diāna Koroševska	0.09 ha	
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
1.1.	Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300004405559, 04.08.2017). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300006847584, lēmums 19.05.2024, tiesnesis Juris Taukuls		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 010 0134

Plāns izgatavots pamatojoties uz Viļānu novada pašvaldības 2007.gada 18.aprīļa lēmumu Nr. 5, 5& "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu", Viļānu novada pašvaldības 2010.gada 27.maija lēmumu Nr.10, 6& "Par lēmuma "Par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu" grozīšanu, Viļānu novada pašvaldības privatizācijas, pašvaldības īpašuma un zemes komisijas 2014.gada 01.aprīļa sēdes protokola Nr.10 "Par platības precizēšanu".



Emīlija Žukova

Robežas uzmērītas: 2017.gada 11.aprīlī

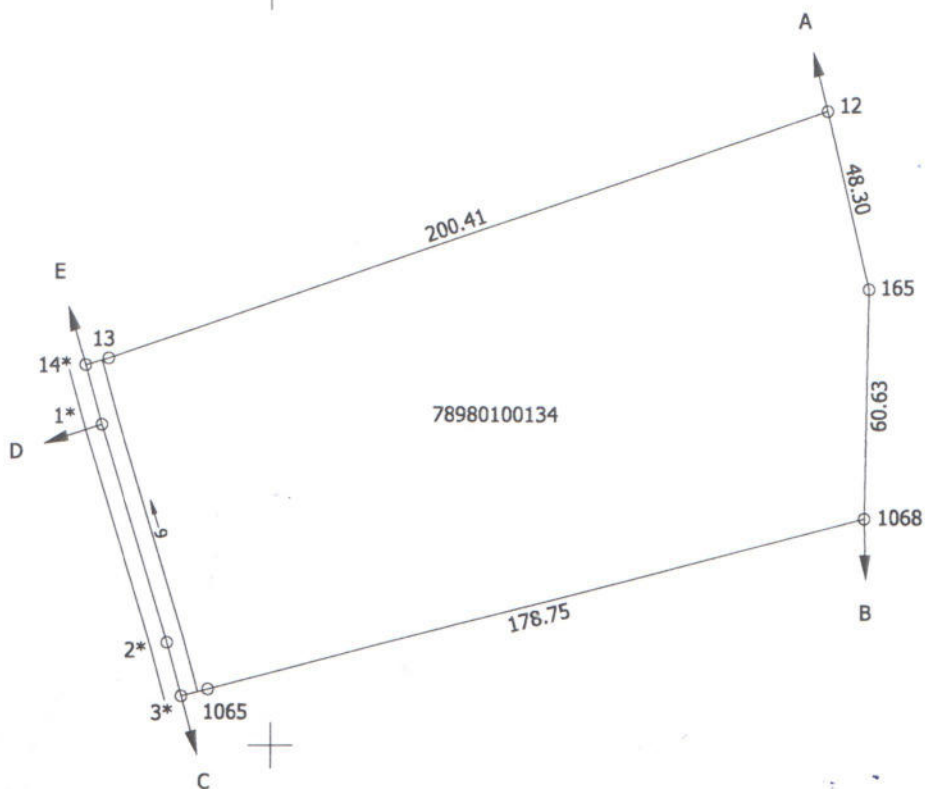
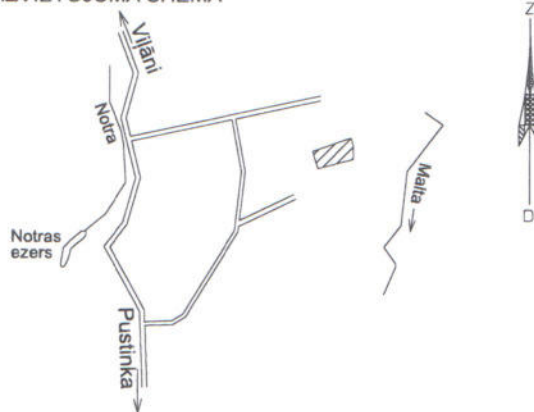
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.96 ha

SIA "Latvijasmernieks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs		Vladislavs Noviks	26.04.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Viļānu novada pašvaldības p.p. Lidija Kužņecova	25.04.2017

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 1.000003

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=267400
y=681600

Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 7898 010 0172
no B līdz C: 7898 010 0238
no C līdz D: 7898 010 0135
no D līdz E: 7898 010 0128 - Vārpas
no E līdz A: 7898 010 0285

Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība: 1.96 ha

Mēmiņš Edgars Kupris (sert.Nr.AB000000108, derīgs no 04.12.2014.
līdz 03.12.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Edgars Kupris

25.04.2017.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 010 0134



Emīlija Žukova

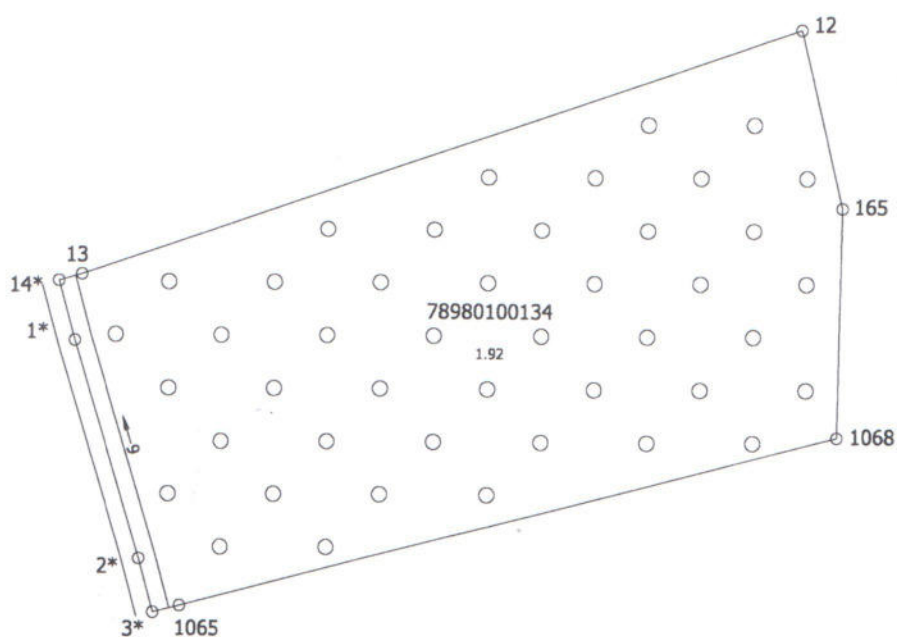
Situācijas elementi uzmērīti: 2017.gada 11.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.96 ha

SIA "Latvijasmernieks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs		Vladislavs Noviks	26.04.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Vijānu novada pašvaldības p.p. Lidija Kuzņecova	25.04.2017.

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			
1.96	-	-	-	-	-	1.92	-	-	0.04	0.04	-	-	-	-



x=267400
y=681600

Plāna mērogs 1: 2000

Mērnies Edgars Kupris (sert.Nr.AB000000108, derīgs no 04.12.2014.
līdz 03.12.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Edgars Kupris

25.04.2017.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 010 0134

Apgrūtinājumu saraksts:

- | | |
|----|--|
| 1. | 7311040900 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.09 ha |
|----|--|



E. Žukova

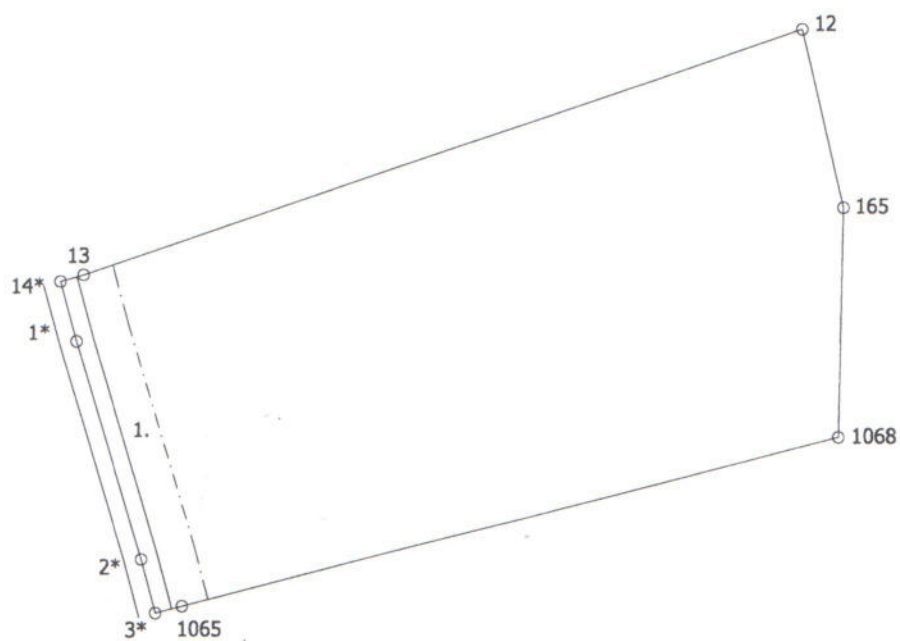
Emīlija Žukova

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2017.gada 25.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 1.96 ha

Saskaņoja: Viļānu novada pašvaldības p.p. nekustamā īpašuma speciāliste	Paraksts	Lidija Kuzņecova	25. 04. 2017
SIA "Latvijasmernieks.lv" Rēzeknes biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Vladislavs Noviks	26. 04. 2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Viļānu novada pašvaldības p.p. Lidija Kuzņecova	25. 04. 2017.



x=267400
y=681600

Plāna mērogs 1:2000

Mērnīeks Edgars Kupris (sert.Nr.AB000000108, derīgs no 04.12.2014.
līdz 03.12.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Edgars Kupris

25.04.2017.

Viļānu pagasts

Viļānu novads

„A K I N F I “

Zemes kadastra Nr 7898 010 0447

MEŽA INVENTARIZĀCIJA

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs
Viļānu novada pašvaldība

Zemes kopplatība **1.96 ha**
Meža zemes **1.92 ha**

Inventarizācijas veicējs
Juris Ceļapīters
mob.tel. 29449766

Austrumlatgales VM
Viļānu N
Rēzeknes M

uzraugāmā teritorija

SIA “MEŽIERĪCĪBA”
Salaspilī, 2018. gada 13. jūnijā
Reģistrācijas Nr 7943-31479

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

1

Nogabala nr. / platība	Meža zemes veids meža apsaim- nieko- šanā	Me- ža ti- ps	B o- n- i- t- ā- t- e	Nogabalu apraksts							Saimnieciskie ieteikumi	
				mežaudzes stāvs, suga	v e- c- u- m- s	a u- g- s- t- u- m- s	c a- u- r- m- ē- r- s	š l- ā- u- r- k- s- u- - m- s	koku skai- ts	Apjo- ma gru- pa	Krāja uz ha m3	Izcērtamie apjomi m ³

z.v. apzīmējums - 78980100134

"AKINFI"

1. kvartāls

1	0.41	Mežaudze	As	I	9P 1E70							
					1.st. Priede	70	25	27	23			262
					Egle	70	25	27	3			35
					Mež.atjaun.gads -1949							
2	0.65	Mežaudze	As	I	10P55							
					1.st. Priede	55	21	20	24			236
					Boj.- sveķu vēzis līdz 10% no šķērsl							
					<5% Egle	55	<2% no audzes krājas				2	
					Mež.atjaun.gads -1964							
3	0.20	Mežaudze	As	II	6B15 2B 2A20							
					1.st. Bīlgzna	15	10	8		1010		38
					Bērzs	20	15	10		340		21
					Apse	20	15	10		340		26
					<5% Vītols	15	2-5% no audzes krājas				1	
					Priede	30	2-5% no audzes krājas				1	
					Baltalksnis	15	<2% no audzes krājas				2	
					Mež.atjaun.gads -2004							
4	0.11	Mežaudze	As	II	6B 2A 1B19 1E29							
					1.st. Bērzs	19	16	11	11			82
					Apse	19	16	11	4			32
					Bīlgzna	19	14	12	2			14
					Egle	29	13	13	2			15
					Mež.atjaun.gads -2000							
5	0.55	Mežaudze	As	II	8P80 2P110							
					1.st. Priede	80	24	31	11			121
					Priede	110	26	40	3			35
					7E30 2B 1A20							
					2.st. Egle	30	10	10	6			39
					Bērzs	20	14	8	2			11
					Apse	20	14	8	1			7
					Mež.atjaun.gads -1939							

1.92

1.92

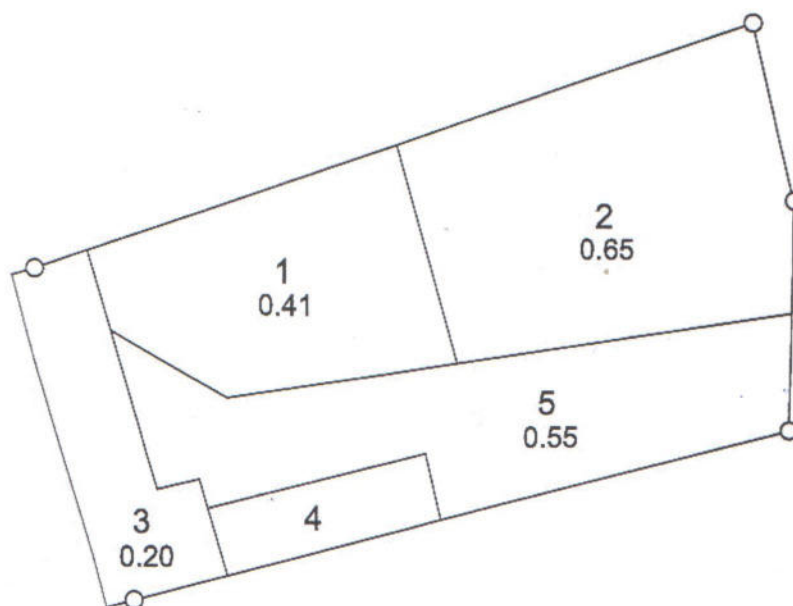
Viļānu pagasts
Viļānu novads

Īpašums " Akinfi "

Kadastra Nr 7898 010 0134

Meža zemju plāns

Mērogs 1 : 2 000



1
1.92

Viļānu novads

Viļānu pagasts

Zemes īpašums: Akinfi

Kadastra Nr.78980100447

Meža un meža zemes novērtējums zemes kadastrālās vērtības un mežaudzes vērtības noteikšanai 2018. gadā

Zemes gabals				Meža platība							
Kadastra apzīmējums	Kopplatība (ha)	Meža Platība (ha)	Ballhektāru summa	tai skaitā					Mežaudzes		
				Jaunaudzes			Ar nodokli apliekamās		Platība (ha)	Pilna vērtība	Izpirkšanas vērtība
				Platība (ha)	Ballhektāru summa	Ballhektāru summas mazin.	Ballhektāru summas mazin.	EUR			
78980100134	1,96	1,95	72	0,31	11	0	1,64	0	1,95	1608	1593
Kopā	1,96	1,95	72	0,31	11	0	1,64	0	1,95	1608	1593

Austrumlatgales virsmežniecība Austrumlatgales virsmežniecības vecākais referents

VMD amatpersona: Viluma

Datums: 06.07.2018.

Novērtējums sagatavots saskaņā ar:

LRMK 2006.04.18 noteikumiem Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi"

LRMK 2003.02.11 noteikumiem Nr.76 "Kārtība, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kura aizņem atjaunātās vai ieaudzētās mežaudzes"

LRMK 2009.06.25 noteikumiem Nr.647 "Mežaudzes novērtēšanas kārtība" un Meža valsts reģistrā esošās informācijas



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
78980100447	Akinfi	1.96 ha	100000569744	-	Vilānu pagasts, Rēzeknes novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	541	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	819	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2624	31.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2902	31.12.2025	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
78980100134	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.9600
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	541	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	819	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:	1.9600
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:	1.9200
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0400
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0400
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 mežsaimniecība	0201	1.9600	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Edgars Kupris	11.04.2017

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009112679	Rēzeknes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	78980100447	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV- 4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vilāņu pagasta zemesgrāmata	19.05.2024	-
Vilāņu pagasta zemesgrāmata	08.08.2017	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	26.05.2017	-	Vilāņu novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma sadalīšanu vai apvienošanu	15.05.2017	8.2.	Vilāņu novada pašvaldības īpašuma komisija
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	15.05.2017	8.2.	Vilāņu novada pašvaldības īpašuma komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	25.04.2017	-	Sertificēts mērnieks Edgars Kupris
Situācijas plāns	25.04.2017	-	Sertificēts mērnieks Edgars Kupris
Apgrūtinājumu plāns	25.04.2017	-	Sertificēts mērnieks Edgars Kupris
Robežas noteikšanas akts	21.03.2017	-	Sertificēts mērnieks Edgars Kupris
Robežas apsekošanas akts	21.03.2017	-	Sertificēts mērnieks Edgars Kupris
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	27.05.2010	10	Vilāņu novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	18.04.2007	4	Vilāņu pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	21.04.1992	-	TDP 19.sasaukuma 13.sesija

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Viļānu pag.**
Kadastrs: **78980100134**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.42 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	83	Priede	78	35	27	26	316	133	70	270
I	17	Egle	78	30	27	5	63	26	13	71
						31	379	159	83	341

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.66 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Priede	63	24	24	27	298	197	75	597
						27	298	197	75	597

Kv.,nog.: 1-3-0 Plat: 0.17 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	29	Bērzs	28	14	18	3	25	4	13	195
I	40	Blīgzna	23	11	11	6	35	6	30	631
I	31	Apse	28	13	18	3	26	5	11	226
						12	86	15	53	1 052

Kv.,nog.: 1-4-0 Plat: 0.11 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: Ia Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	92	Bērzs	27	14	21	20	191	21	75	1 299
I	8	Apse	27	14	18	2	18	2	7	130
						22	209	23	82	1 429

Kv.,nog.: 1-5-0 Plat: 0.56 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Šaurlapju ārenis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	76	Priede	88	35	26	13	153	86	36	135
I	24	Priede	118	41	26	4	47	26	11	30
						17	200	112	46	165

Platība, ha **1.92**

Kopējā krāja, m3: **505.73**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

2026-2030

Kailcirte - pēc caurmēra	1.0	242	21 159	7 269
Stādāmais materiāls	1.0	0	0	729
Atjaunošanas darbs	1.0	0	0	304
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.9	0	0	14

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 87.43 €/m3

242

21 159

8 432

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 57.40 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 12 727 €

2031-2035

Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	470
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.9	0	0	7

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

593

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -593 €

2036-2040

Kailcirte - pēc vecuma	0.2	24	1 153	724
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	9	421	339
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.9	0	0	7

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 47.70 €/m3

33

1 574

1 186

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 17.88 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 9.11 €/m3

Tīrie ienākumi: 388 €

2041-2045

Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	6

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

122

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -122 €

2046-2050

Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	54
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	6

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

176

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -176 €

2051-2055

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	9	500	364
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	6

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 55.56 €/m3

9

500

486

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 15.11 €/m3

Tīrie ienākumi: 14 €

2056-2060

Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.0	33	1 980	1 281
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	6

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.00 €/m3</i>		33	1 980	1 403
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 21.18 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: 577 €				
2061-2065				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.7	313	27 026	9 377
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	491
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	205
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	6
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 86.35 €/m3</i>		313	27 026	10 195
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 56.39 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: 16 831 €				
2066-2070				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.1	43	2 547	1 283
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	2
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 59.23 €/m3</i>		43	2 547	1 401
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 29.40 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: 1 146 €				
2071-2075				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	1.0	29	2 104	1 144
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	317
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.2	0	0	1
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.55 €/m3</i>		29	2 104	1 578
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.10 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: 526 €				
2076-2080				
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	35
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	159
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: -159 €				
2081-2085				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	124
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: -124 €				
2086-2090				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	1.2	48	3 552	1 868
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastruktūras izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	8
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.00 €/m3</i>		48	3 552	1 992
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 35.08 €/m3</i>				
Tīrie ienākumi: 1 560 €				
2091-2095				
Krājas kopšanas cirtē - pēc šķērslaukuma	0.7	13	775	517

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 59.62 €/m3</i>		13	775	641
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 19.85 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 134 €</i>
2096-2100				
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	124
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -124 €</i>
2101-2105				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	1.0	37	3 063	1 432
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	9
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 82.78 €/m3</i>		37	3 063	1 557
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 44.08 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 506 €</i>
2106-2110				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.7	21	1 466	816
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	9
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 69.81 €/m3</i>		21	1 466	941
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 30.95 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 525 €</i>
2111-2115				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	7	367	284
Kailcirte - pēc vecuma	0.2	43	2 409	1 285
Stādāmais materiāls	0.2	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.2	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.3	0	0	9
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 55.52 €/m3</i>		50	2 776	1 694
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 26.14 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 11.86 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 1 082 €</i>
2116-2120				
Jaunaudžu kopšana	0.2	0	0	54
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.8	0	0	13
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	183
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: -183 €</i>
2121-2125				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.7	26	2 048	1 020
Administratīvās izmaksas	1.9	0	0	58
Infrastrukturās izmaksas	1.9	0	0	58
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.8	0	0	13
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 78.77 €/m3</i>		26	2 048	1 149
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 39.54 €/m3</i>				
				<i>Tīrie ienākumi: 899 €</i>

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 78.67 €/m ³	Kopā:	897	70 570	34 136
Tīrie ienākumi: 36 434 €				

78980100134

Sortimentu periodu plāns

07.06.2026

Vijānu pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78980100134	1-1-0	0.42	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Egle	16.04	2.83	1.26	1.55	1.95	23.63	1.38	1 532.26	243.07	61.30	74.87	79.48	1 990.98
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	8.90	2.97	1.99	3.17	0.17	17.18	1.08	849.33	251.93	96.17	153.29	6.78	1 357.51
2101-2105	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	10.19	1.98	1.17	2.27	0.12	15.72	0.97	972.86	168.52	56.56	109.96	4.86	1 312.77
2056-2060	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	1.84	2.28	3.18	6.45	0.34	14.08	1.65	175.38	193.45	154.01	311.85	13.80	848.48
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	3.96	2.95	2.42	3.07	0.16	12.57	1.01	378.26	250.81	117.26	148.60	6.57	901.51
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Priede	91.61	8.49	3.54	14.02	0.74	118.40	7.05	8 748.27	722.00	171.54	678.32	30.01	10 350.14

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78980100134	1-2-0	0.66	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2091-2095	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	1.41	1.89	2.86	6.75	0.36	13.27	1.50	134.95	160.42	138.65	326.33	14.44	774.79
2121-2125	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	12.84	4.88	3.45	4.73	0.25	26.16	1.80	1 226.87	415.21	166.78	228.99	10.13	2 047.99
2106-2110	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	5.85	4.92	4.38	5.48	0.29	20.93	1.71	559.06	418.43	211.72	265.33	11.74	1 466.28
2061-2065	Kailcirte - pēc vecuma				Priede	214.95	48.92	8.11	38.55	2.03	312.56	18.20	20 527.54	4 157.93	392.43	1 865.17	82.52	27 025.59

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78980100134	1-3-0	0.17	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2111-2115	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	2.04	3.60	8.87	22.26	6.07	42.84	2.84	218.86	387.40	532.04	1 023.98	247.03	2 409.32
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	0.05	0.19	0.80	4.24	1.23	6.50	0.48	5.56	20.34	47.91	194.97	49.82	318.59
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Blīgzna	0.05	1.63	2.85	0.00	5.37	9.90	1.69	2.48	87.57	157.97	0.00	218.58	466.60
2036-2040	Kailcirte - pēc vecuma				Apse	0.30	1.04	2.48	3.21	0.70	7.72	0.55	16.24	55.62	137.39	130.43	28.30	367.98
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.07	0.24	0.95	5.22	1.32	7.81	0.59	7.99	25.63	56.95	240.29	53.87	384.72

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78980100134	1-4-0	0.11	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2051-2055	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.30	0.59	1.76	4.90	1.78	9.33	0.58	32.68	63.88	105.40	225.37	72.26	499.59
2036-2040	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Apse	0.14	0.47	1.02	1.21	0.29	3.14	0.22	7.69	25.22	56.62	49.35	11.85	150.73
2036-2040	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.05	0.15	0.66	3.52	1.19	5.56	0.42	4.96	15.93	39.60	161.74	48.54	270.76
2111-2115	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.10	0.29	1.06	4.53	1.32	7.29	0.51	10.75	31.15	63.46	208.19	53.74	367.29
2066-2070	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	3.19	4.71	9.35	18.79	6.71	42.75	2.58	342.68	506.18	561.05	864.54	272.85	2 547.29

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
78980100134	1-5-0	0.56	Resnie	Vidējie		Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā		
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Priede	58.87	6.60	2.03	8.65	0.45	76.60	4.50	5 622.19	560.88	98.25	418.39	18.51	6 718.22
2026-2030	Kailcirte - pēc caurmēra				Priede	19.35	1.20	0.40	2.56	0.13	23.65	1.35	1 848.24	102.10	19.34	124.18	5.49	2 099.35
2056-2060	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	2.45	3.04	4.24	8.60	0.45	18.78	2.20	233.83	257.94	205.35	415.79	18.40	1 131.31
2086-2090	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	11.86	3.95	2.65	4.22	0.22	22.91	1.44	1 132.44	335.91	128.23	204.39	9.04	1 810.02
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	5.28	3.94	3.23	4.09	0.21	16.76	1.35	504.35	334.41	156.35	198.13	8.76	1 202.01
2101-2105	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Priede	13.58	2.64	1.56	3.03	0.16	20.97	1.29	1 297.14	224.69	75.42	146.62	6.48	1 750.36

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	21 159	8 431	12 728	11 648
2	2031-2035	0	592	-592	
3	2036-2040	1 575	1 185	390	
4	2041-2045	0	121	-121	
5	2046-2050	0	175	-175	
6	2051-2055	500	485	15	
7	2056-2060	1 980	1 402	578	
8	2061-2065	27 026	10 193	16 833	
9	2066-2070	2 547	1 400	1 147	
10	2071-2075	2 104	1 577	527	
11	2076-2080	0	159	-159	
12	2081-2085	0	123	-123	
13	2086-2090	3 552	1 992	1 560	
14	2091-2095	775	641	134	
15	2096-2100	0	123	-123	
16	2101-2105	3 063	1 556	1 507	
17	2106-2110	1 466	940	526	
18	2111-2115	2 777	1 694	1 083	
19	2116-2120	0	182	-182	
20	2121-2125	2 048	1 148	900	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **15**

Izsniegts

STA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. **42403010964**

Darbība certificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 6

Oļegs Aleksejevs

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. marta

datums

Sertifikāts piešķirts

2026. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2027. gada 17. martam

datums

Vilis Luromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
Sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



EN ISO/IEC 17024
S3-224

LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA

Reģistrācijas Nr.: 40008006529

SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

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

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

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

Sertificētā persona **Oļegs Aleksejevs**

Personas kods: 170378-12813

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

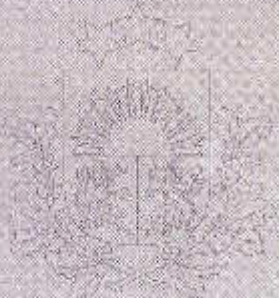
Sertifikāts izsniegts atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2024. gada 01. jūlija sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

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

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



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Pavlova Aija