

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



“Aizpūri”, Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads
Reģ. Nr. 26-2961



latvio.lv

Rīga, 2026. gada 9. jūlijā
Reģ. Nr. V/26-2961

Par nekustamā īpašuma **“Aizpūri”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā**, novērtēšanu

Kaunatas apvienības pārvalde

God. apvienības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Aizpūri”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā**, ar kadastra Nr. 7872 007 0150 - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 007 0149 (kopējā platība 2.10 ha), kā arī zemes vienības sastāvā esošās mežaudzes (turpmāk vērtējamais objekts), novērtēšanu. Īpašums ir reģistrēts Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000956943.

Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām personīgai lietošanai iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.

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

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

SIA „Latio” kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar **kadastra Nr. 7872 007 0150**, kas atrodas **“Aizpūri”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā** vērtēšanas datumā 2026. gada 7. jūlijā, aprēķinātā tirgus vērtība ir **15 100 EUR** (piecpadsmit tūkstoši viens simts EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība EUR 11 600.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

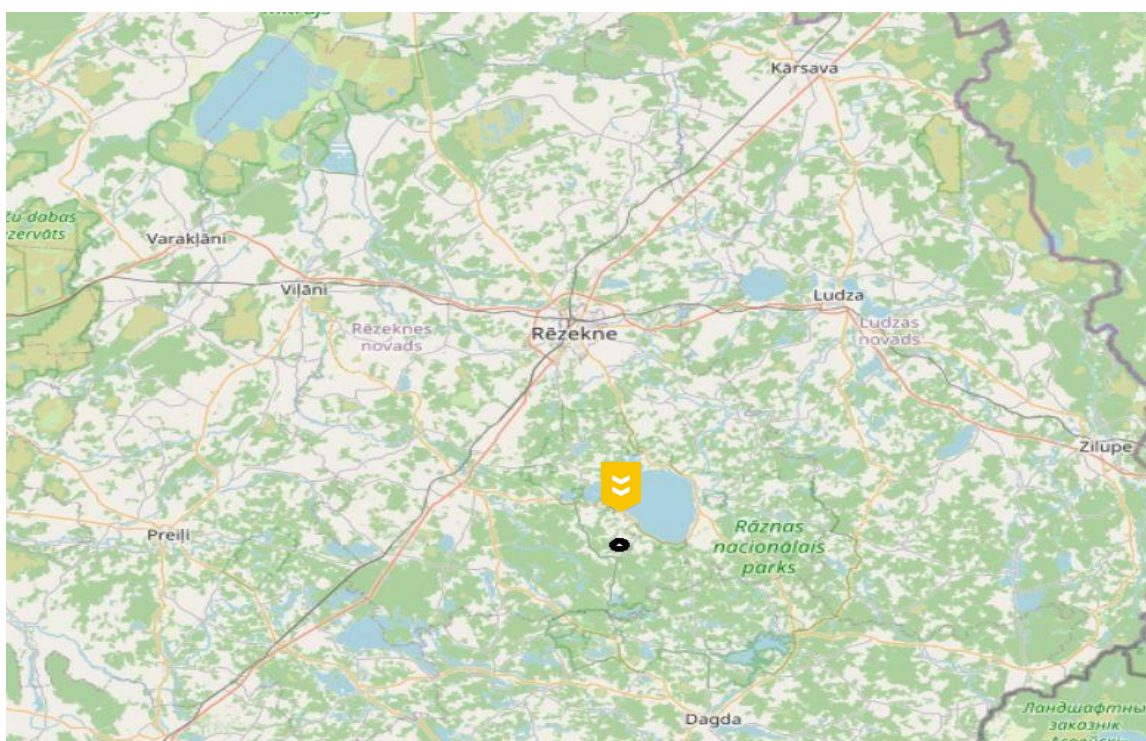
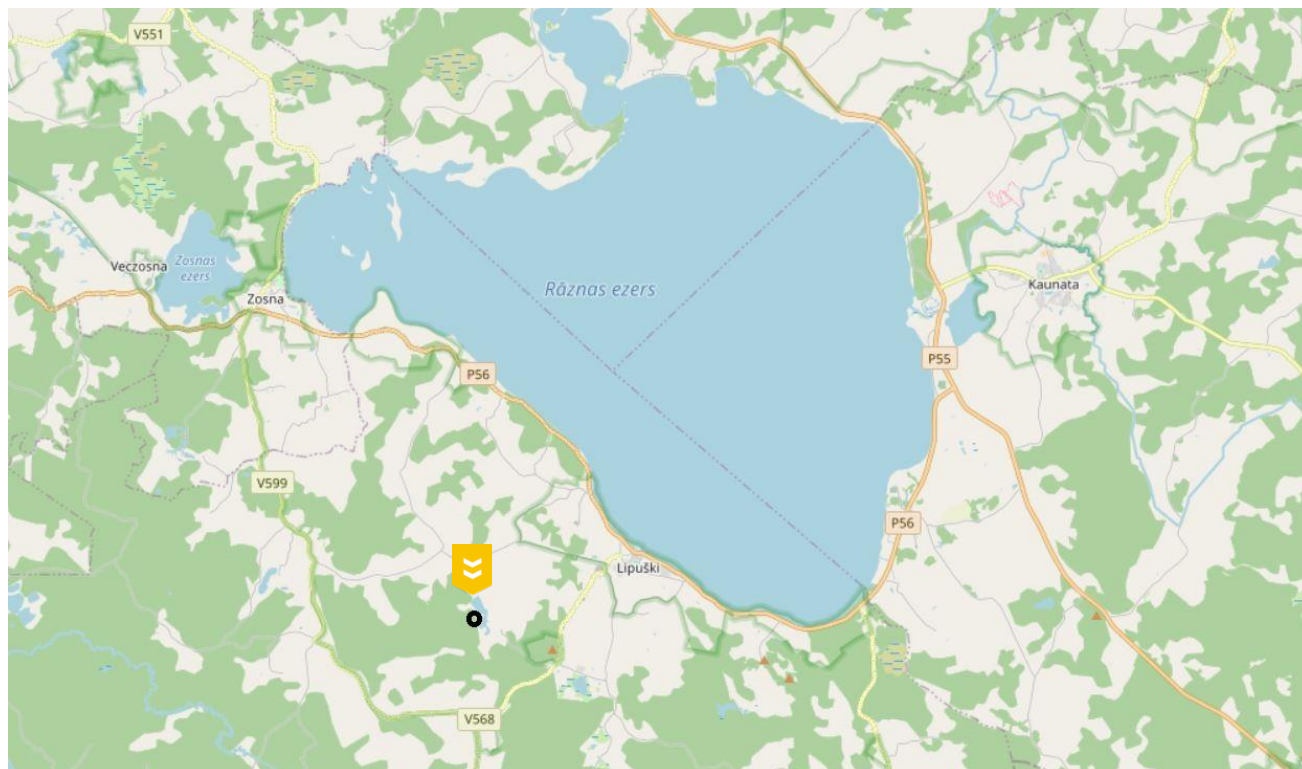
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija:	7
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	7
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	7
7.2. Zemes vienību raksturojums	8
7.3. Meža zemes un mežaudzes raksturojums	9
8. Vērtības definīcija.....	10
9. Tirgus situācijas raksturojums	10
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	12
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	12
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	12
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	14
13.1. Meža zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	14
13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	16
13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums.....	19
14. Neatkarības apliecinājums	19
15. Slēdziens	19

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Informācijas avots: www.openstreetmaps.org

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Īpašuma centrālā daļa



Skats uz īpašuma sastāvā esošo purvu A daļā



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Skats uz īpašuma sastāvā esošo mežaudzi



Skats uz īpašuma sastāvā esošo purvu A daļā



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Īpašuma D daļa

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi un nekopta lauksaimniecības zeme
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām personīgai lietošanai iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai
Īpašuma adrese	“Aizpūri”, Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads
Īpašuma kadastra numurs	7872 007 0150
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	100000956943
Vērtējamā objekta sastāvs:	Platība:
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 007 0150	2,10 ha
Apskates un vērtības noteikšanas datums	07.07.2026.
Atskaites sagatavošanas datums	09.07.2026.
Īpašuma tiesības uz zemi	Reģistrētas Mākoņkalna pagasta nodalījuma Nr. 100000956943. Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēto apgrūtinājumu nav. VZD kadastrā reģistrētais apgrūtinājums: nacionālā parka dabas parka zonas teritorija– 2.0994 ha; Minētie apgrūtinājumi negatīvi neietekmē īpašuma tirgus vērtību.
Labākais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Esošais izmantošanas veids	Mežsaimniecībā izmantojamā zeme un nekopta lauksaimniecības zeme
Tirgus vērtība, EUR	15 100 EUR
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra numuru **7872 007 0150**, kas atrodas **“Aizpūri”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā** un ir reģistrēts Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000956943.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 007 0149 (kopējā platība 2,10 ha), kā arī tās sastāvā esošā mežaudze.

Vērtētājs novērtē objektu tādā stāvoklī, kādā tas ir apsekošanas dienā. Par pamatu īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienests) kadastra un vērtējamā objekta apsekošana dabā.

Izpildot zemes gabala kadastrālo uzmērīšanu, zemes vienības platība var tikt precizēta.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas uzdevums ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām personīgai lietošanai iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija:

- Pasūtītāja iesniegtie dokumenti vērtēšanas uzdevumam;
- Informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas;
- VMD meža inventarizācijas dati;
- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS;
- Informācija no Rēzeknes novada spēkā esošā Teritorijas plānojuma;
- Informācija par situāciju un tendencēm īpašumu tirgū.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Rēzeknes novadā

Vērtēšanas objekts atrodas Rēzeknes novada D daļā, 39 km attālumā no novada centra Rēzeknes, 4 km attālumā no pagasta centra Lipuškiem, kā arī 261 km attālumā no Rīgas. Rēzeknes novads robežojas ar Preiļu novadu, Balvu novadu, Ludzas novadu, kā arī Krāslavas novadu.

Objekts atrodas Mākoņkalna pagastā, pagasta centrālajā daļā. Robežojas ar fiziskām personām un juridiskai personai piederošiem mežsaimniecībā izmantojamiem zemesgabaliem.

Apkārtņi pamatā veido pamatā mežsaimniecībā izmantojamas teritorijas.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pagastā ir vērtējams kā viduvējs.

Piebraukšana.

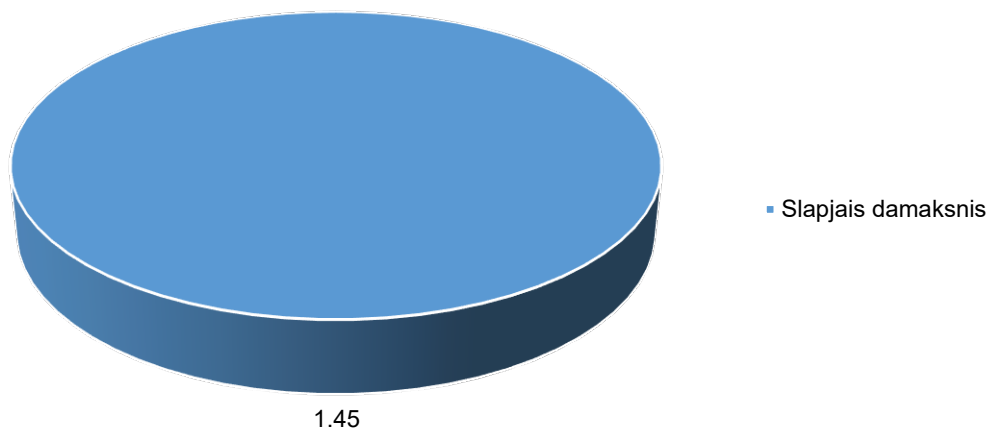
Piebraukšana no R puses pa servitūta ceļu un šķērsojot juridiskai personai piederošo mežu vai no DA puses, šķērsojot fiziskām personām piederošos zemesgabalus. Tiešās piekļuves ceļam nav.

7.2. Zemes vienības raksturojums

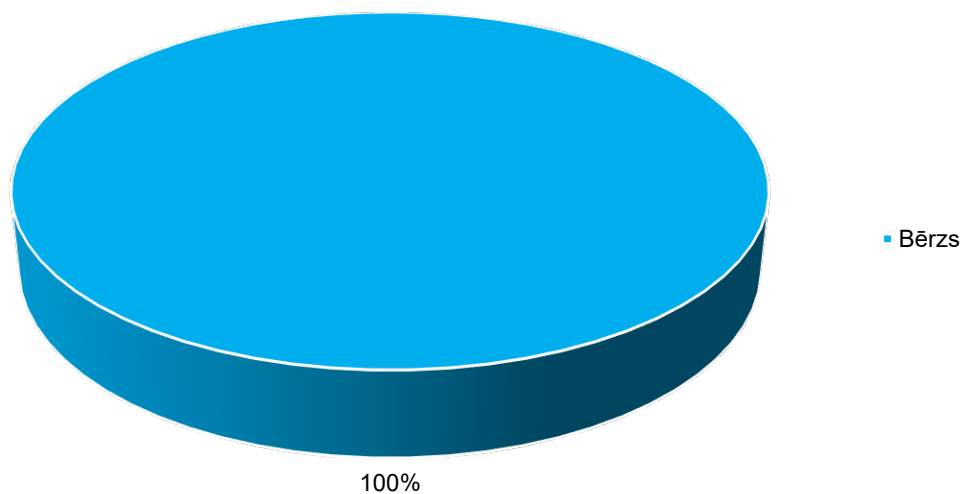
Kadastra apzīmējums	7872 007 0149						
Visas zemes vienības platība, ha	2,10						
Visas zemes vienības shēma VZD kadastra orto foto dati Avots: <i>kadastrs.lv</i>							
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu Avots: http://www.geolativija.lv	 Mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamā teritorija, faktiski mežsaimniecībā izmantojamā teritorija.						
Pieklūšanas iespējas	No R puses pa servitūta ceļu un šķērsojot juridiskai personai piederošo mežu vai no DA puses, šķērsojot fiziskām personām piederošos zemesgabalus. Tiešās piekļuves ceļam nav.						
Forma, izvietojums	Neregulārās formas zemes gabals. Zemes gabals robežojas ar fiziskām personām un juridiskai personai piederošiem mežsaimniecībā izmantojamiem zemesgabaliem.						
Reljefs	Līdzens, A daļa ir stipri pārpurvota						
Platības sadalījums (pēc VZD datiem)	<table border="1"> <tr> <td>Meža zeme, ha</td><td>1.49</td></tr> <tr> <td>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha</td><td>0.22</td></tr> <tr> <td>Purvu platība, ha</td><td>0.39</td></tr> </table> Veicot īpašuma apskati, tika konstatēts, ka lauksaimniecības zeme netiek kopta un pakāpeniski aizaug.	Meža zeme, ha	1.49	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha	0.22	Purvu platība, ha	0.39
Meža zeme, ha	1.49						
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ha	0.22						
Purvu platība, ha	0.39						

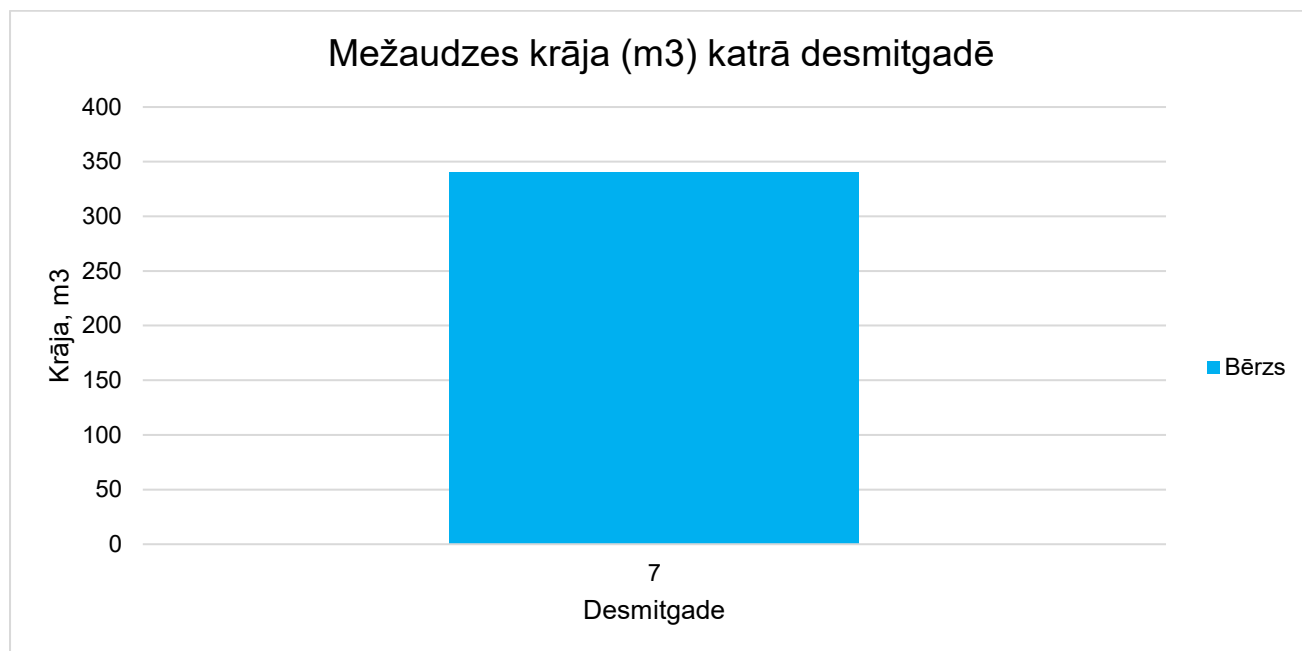
7.3. Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Augšanas apstākļu tipu sadalījums (ha) mežaudzē



Mežaudzes krāja, %





Kā redzams no diagrammas, meža tips minētajā īpašumā ir slapjais damaksnis. Mežizstrāde šajā meža tipā ir iespējama vasaras un ziemas periodā. Minētais meža tips nodrošina viduvējo koku augšanu. Valdošā koku suga šajā īpašumā ir bērzs, kas ir saimnieciski vērtīga koku suga. Mežaudzes krāja tiek koncentrēta septītajā desmitgadē jeb bērza pieaugušajā audzē, sasniedzot 340m³.

8. 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/.

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/.

9. Tirgus situācijas raksturojums

Meža zemes, mežaudzes

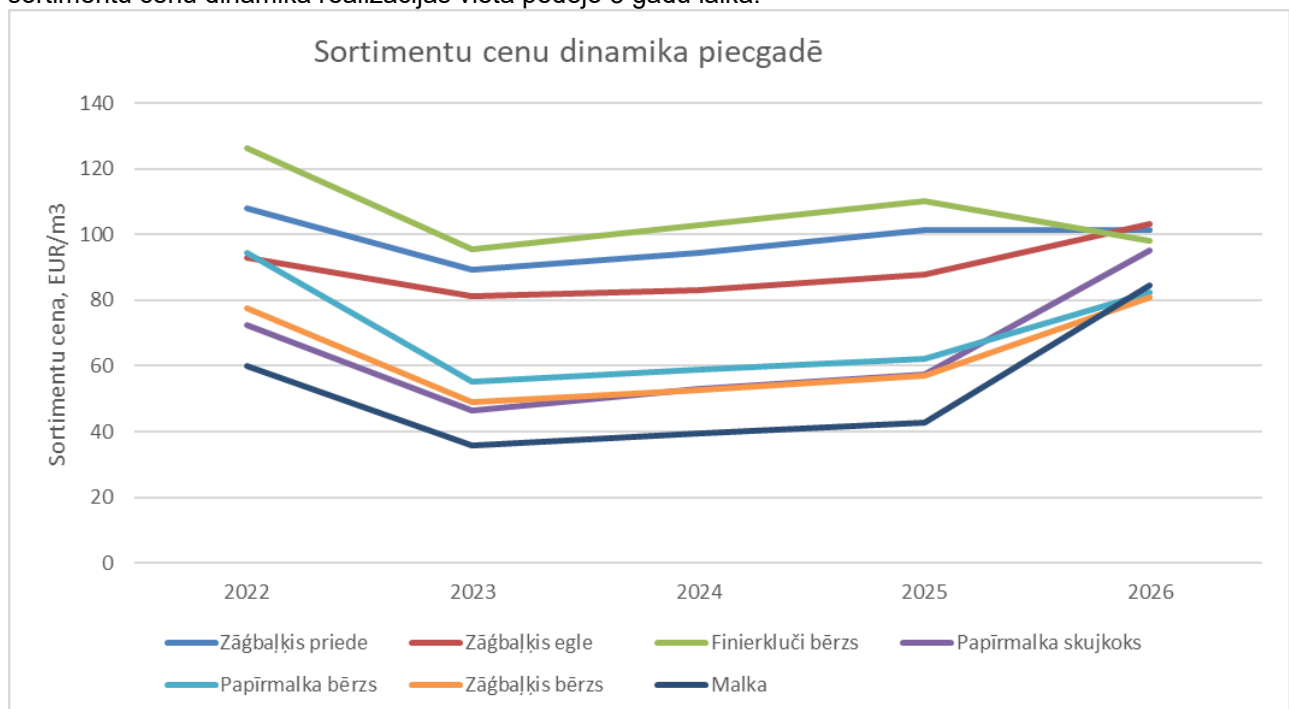
Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Lauksaimniecības zemēm, ja to īpatsvars ir neliels, kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Vietējos meža īpašumu pircējus vairāk interesē tādi meža īpašumi, kuros pēc iespējas īsākā laika periodā iespējams iegūt vairāk kvalitatīvas koksnes. Zemes gabala lielumam un atrašanās vietai ir otršķirīga nozīme. Tādi meža īpašumi, kuros dominē jaunaudzes un izcirtumi vairāk interesē ārvalstu kapitāla investīciju fondus, kas īpašumus un īpašumu portfeļus iegādājas ilgtermiņa ieguldījumiem. Pastiprināti investoriem interesē tādu īpašumu iegāde, kas tieši pieslēdzas jau esošajiem īpašumiem, tādējādi konsolidējot tos un izveidojot lielākas kopējo īpašumu vienības.

Zemāk esošajā tabulā ir apkopota informācija par pēdējo 5 gadu laikā novērotajām raksturīgajām mežaudžu vērtībām atkarībā no valdošās koku sugas un vecumgrupas. Šīs vērtības var mainīties atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa, iepriekšējās mežsaimnieciskās darbības, audzes koku veselības stāvokļa, dzīvnieku un kukaiņu postījumiem un aizsargājamo dabas vērtību ietekmes šajā vai netālu esošajos īpašumos.

Valdošā suga	Jaunaudze, EUR/ha	Vidēja vecuma, briestaudze, EUR/ha	Pieaugusi audze, EUR/ha
Skujkoki (priede, egle)	līdz 5 000	līdz 13 000	līdz 25 000
Bērzs	līdz 3 500	līdz 11 000	līdz 17 000
Apse, Melnalksnis	līdz 2 000	līdz 7 000	līdz 10 000
Baltalksnis	līdz 1 000	līdz 2 000	līdz 4 000

Pircēju lokā ir gan Latvijas, gan ārvalstu kompānijas, kas ir ieinteresētas palielināt jau sev piederošo saimniecisko meža zemju platības. Latvijā joprojām ienāk lielas ārzemju investoru kompānijas, kas vēlas nopirkt šeit esošo meža zemju apsaimniekošanas uzņēmumu ar visu piederošo īpašumu portfeli, ar nolūku veikt tālāko meža zemju iegādi un apsaimniekošanu.

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākajiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumam, līdz ar ko šajos reģionos ir lielāka konkurence un arī nedaudz straujāk augošas cenas. Latgales reģions, raksturojams ar lielākiem attālumiem līdz kokmateriālu pārstrādes uzņēmumiem (zāģētavām) un ostām, jo to blīvums nav tik liels kā Kurzemes un Vidzemes reģionos. Latgalē ir lielāka meža īpašumu sadrumstalotība nekā citos reģionos, kas kopā ar sliktu ekonomisko stāvokli šajā reģionā mudina cilvēkus pārdot īpašumus, tostarp arī meža īpašumus. Šādā situācijā liels darījumu īpatsvars ar meža īpašumiem notiek tieši Latgalē. Zemāk apskatāma sortimentu cenu dinamika realizācijas vietā pēdējo 5 gadu laikā.



Kā redzams diagrammā, ievērojams apaļo kokmateriālu cenu kāpums notika 2022. gadā, kad ģeopolitisko apstākļu dēļ bija ierobežota koksnes pieejamība, jo tika aizliegts importēt koksni no Krievijas Federācijas un Baltkrievijas, vienlaikus Eiropas Savienībā palielinājās pieprasījums pēc kokmateriāliem. Kāpums turpinājās līdz 2022. gada beigām, bet kopš tā laika cenas pakāpeniski samazinās, lai gan bērza finierkluča cena, kas piedzīvoja ievērojamo pieaugumu kopš 2020. gada, samazinās lēzenāk. Kopš tā laikā cenas saglabājās aptuveni līdzīgā līmenī, bet sākot ar 2024. gada ceturto ceturksni demonstrē pastāvīgu pieaugumu.

10. 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/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Saskaņā ar Rēzeknes novada spēkā esošo teritorijas plānojumu, vērtējamais zemes gabals atrodas meža un lauksaimniecības teritorijā.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtējamā objekta atrašanās vietu, stāvokli, nekustamā īpašuma raksturu, nekustamā īpašuma tirgus situāciju Mākoņkalna pagastā, izmantošanas iespējas, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Valdošā koku suga ir saimnieciski vērtīga;
- Nav saimnieciskās darbības ierobežojumu.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Nav tiešās piekļuves ceļam;
- Austrumu daļa ir ievērojami pārpurvojusies;
- Samērā maza platība saimnieciskās darbības veikšanai.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- Īpašums ir brīvs no īres līgumiem/nomas līgumiem.
- ar šo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- Īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- veicot kadastrālo uzmērīšanu, zemes platības pa lietošanas veidiem var tikt precizētas.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ienākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam - objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

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 vērtējamam 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, labiekārtotība, 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 vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, EUR/ha) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšana, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

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 pieeja

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 īpašumu.

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;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Mežizstrādes un mežsaimniecības pakalpojumu izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās mežizstrādes un mežsaimniecības pakalpojumu izmaksas 5 gadu periodā, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

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

Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

Lai noteiktu īpašuma vērtību, vērtēšanas objekts tiek sadalīts divās daļās:

1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 007 0149 (2.10 ha)
2. Mežaudze zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 007 0149 sastāvā – 340 m³;

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta, saskaitot šo divu īpašuma daļu nosacītās vērtības.

13.1. Meža zemes vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Rēzeknes novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies pārdotus īpašumus, salīdzinot savā starpā zemes vērtības starp salīdzināmiem objektiem pēc reģionālā izvietojuma, meža augšanas apstākļu tipu raksturojuma, saimnieciskās darbības ierobežojumiem, reljefa. Īss salīdzinošo objektu raksturojums sniegts zemāk pievienotajā tabulā. Par zemes salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Objekts Nr. 1

Adrese	"Mažāni", Sokolku pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	18.02.2026	Meža platība, ha	1.08
Pārdošanas cena, EUR	2,800	LIZ platība kopā, ha	0.00
Zemes gabala platība, ha	1.12	Krūmāju platība, ha	0.00
	Četrstūra formas zemesgabals, kas pamatā ir izcirtums. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošajām LIZ un meža zemēm, piekļuve pa servītūta ceļu no ZR puses. Reljefs līdzens.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.00
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.04
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Objekts Nr. 2

Adrese	"Veceglu mežs", Sakstagala pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	08.07.2025	Meža platība, ha	1.32
Pārdošanas cena, EUR	2,926	LIZ platība kopā, ha	0.00
Zemes gabala platība, ha	1.33	Krūmāju platība, ha	0.00
	Trijstūra formas zemesgabals, kas ir izcirtums. Robežojas ar fiziskām personām piederošajām meža zemēm, piekļuve pa servitūta ceļu no ZR puses. Reljefs līdzens.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.00
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.01
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Objekts Nr. 3

Adrese	"Cīruļzeme" Silmalas pagasts, Rēzeknes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Pārdošanas laiks	21.03.2025	Meža platība, ha	4.52
Pārdošanas cena, EUR	13,620	LIZ platība kopā, ha	0.00
Zemes gabala platība, ha	4.54	Krūmāju platība, ha	0.00
	Četrstūra formas zemesgabals, kas ir pamatā ir dabiski aizaugusi baltalkšņa jaunaudzes platība. Piekļuve no R puses, šķērsojot aizaugušo LIZ. Robežojas ar fiziskai personai un pašvaldībai piederošajām LIZ, kā arī juridiskai personai meža zemi. Reljefs līdzens, pircējs juridiska persona.	Purvu platība, ha	0.00
		Ūdens objektu zeme, ha	0.02
		Zeme zem ēkām, ha	0.00
		Zeme zem ceļiem, ha	0.00
		Pārējās zemes platība, ha	0.00

Aprēķinu tabula (zemes vienībai 7872 007 0149):

	"Mažāni", Sokolku pagasts, Rēzeknes novads	"Veceglu mežs", Sakstagala pagasts, Rēzeknes novads	"Cīruļzeme" Silmalas pagasts, Rēzeknes novads	"Aizpūri", Mākoņkalna pagasts, Rēzeknes novads
Pārdošanas cena, EUR	2800	2926	13620	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korekcija par mežaudzi	-3%	0%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-3%	0%	-5%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	2716	2926	12939	
Zemes gabalu platība, ha	1.12	1.33	4.54	2.10
Meža zeme, ha	1.08	1.32	4.52	1.49
Meža zemes īpatsvars, %	96%	99%	100%	71%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR	2425	2200	2850	1682

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	-5%	-3%	-5%	
Platība	0%	0%	0%	
Piebraukšanas iespējas, likumība	-10%	-10%	-7%	
LIZ platības ietekme	1%	1%	1%	
Ceļu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Purva platības ietekme	-16%	-16%	-16%	
Forma, izvietojums	0%	3%	0%	
Reljefs	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība; augsnes	-3%	-5%	-7%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits / sadrumstalotība	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Zeme zem apbūves	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-33%	-30%	-34%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	1625	1540	1881	1682
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez mežaudzes, €				3532
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, bez mežaudzes (noapaļojot), €				3500

13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu vērtības (naudas plūsmas diskontēšanas) metodi. Ienākumu vērtības metode tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, meža stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 120 gadu (šajā periodā visas Latvijas mežos augošās koku sugas iziet pilnu 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, mežizstrādes un citu mežsaimniecības pakalpojumu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē, politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 3.50 - 15.00%. Gadījumā, ja tiek vērtēts liels īpašumu kopums (simti, tūkstoši ha) tad procentu likme var būt arī zemāka, kas saistīts ar risku mazināšanos lielumam īpašumu kopumam. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir aptuveni 4.5%. Latvijā, pateicoties AS LVM ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, LVM ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī citos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Par cik brīvā tirgus apstākļos, katra investora, īpašumu pircēja aprēķinos ietvertās diskonta likmes apmērs ir ierobežotas pieejamības informācija, vērtētāji to aprēķina vadoties pēc pieredzes un pieejamās informācijas no aktuālajiem tirgus datiem.

Diskonta likme tiek noteikta izvērtējot vērtējamā objekta atrašanās vietu, platību, mežaudžu stāvokli, meža augšanas apstākļu tipu apstākļus, mežizstrādes apstākļus, kā arī protams šī brīža meža īpašumu pirkšanas un pārdošanas apstākļus un situāciju tirgū. Ņemot vērā vērtējama objekta mežaudžu sastāvu, saimniecisko darbību plānu, mežizstrādes perspektīvas un iespējamos riskus, tam tiek piemērota 7,50% diskonta likme. 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 sekojošās 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 Meža Eksperts;
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:

Pakalpojuma nosaukums	Mērvienība	Cena, EUR
Mežizstrādes un kokmateriālu transporta izmaksas	EUR/m³	27,00
Jaunaudžu sastāva kopšana	EUR/ha	230,00
Jaunaudžu agrotehniskā kopšana	EUR/ha	220,00
Augsnes sagatavošana	EUR/ha	250,00
Meža stādīšana	EUR/ha	250,00
Stādmateriāls <i>priede</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>egle</i>	EUR/1000 gab.	240,00
Stādmateriāls <i>bērzs</i>	EUR/1000 gab.	240,00

- nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
- ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi ir aprēķināti 6.00 EUR/ha, kas iekļauj periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, meliorācijas sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu sagatavošanu utt.;
- meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā Meža Eksperts ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, atbilstoši sortimentu cenām (vidējā 5 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Vērtēšanas Objekta (zemes vienības 7872 007 0149) sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība:

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi, EUR	Izmaksas, EUR	Tīrie ienākumi, EUR	Diskontētā naudas plūsma periodā
5	2026-2030	0	44	-44	-37
10	2031-2035	28,961	9,305	19,656	11427
15	2036-2040	0	44	-44	-18
20	2041-2045	0	44	-44	-12
25	2046-2050	0	44	-44	-9
30	2051-2055	0	44	-44	-6
35	2056-2060	0	47	-47	-4
40	2061-2065	0	47	-47	-3
45	2066-2070	4,105	1,485	2,620	121
50	2071-2075	0	47	-47	-2
55	2076-2080	0	47	-47	-1
60	2081-2085	0	47	-47	-1
65	2086-2090	6,179	2,045	4,134	45
70	2091-2095	0	47	-47	0
75	2096-2100	28,167	7,821	20,346	107
80	2101-2105	0	44	-44	0
85	2106-2110	0	377	-377	-1
90	2111-2115	0	44	-44	0
95	2116-2120	0	44	-44	0
100	2121-2125	0	44	-44	0
105	2126-2130	0	44	-44	0
110	2131-2135	0	47	-47	0
115	2136-2140	0	47	-47	0
120	2141-2145	4,084	1,487	2,597	1
Aprēķinātā mežaudzes tagadnes vērtība, EUR					11 607

Mežaudzes tirgus vērtība pēc aprēķinātās vērtības tiek noapaļota uz **11 600 EUR**. Aprēķinam tika izmantota diskonta likme 7,50% apmērā.

13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums

Īpašuma sastāvdaļa	Vērtība, EUR
Zemes vienība ar kad. apz. 78720070149 (2,10 ha)	3 500
Mežaudze zemes vienības ar kad. apz. 78720070149 sastāvā (340 m³)	11 600
Tirgus vērtība vērtējamam objektam, EUR	15 100

14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr. 3. Vērtējums izdarīts balstoties uz pasūtītāju iesniegto dokumentāciju un objekta apsekošanu dabā. Nekustamo īpašumu 2026.gada 7. jūlijā apskatīja SIA „Latio” vērtēšanas speciālists Antons Seļezņovs. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu profesionālo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

15. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar **kadastra Nr. 7872 007 0150**, kas atrodas **“Aizpūri”, Mākoņkalna pagastā, Rēzeknes novadā** vērtēšanas datumā 2026. gada 7. jūlijā, aprēķinātā tirgus vērtība ir **15 100 EUR** (piecpadsmit tūkstoši viens simts EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība EUR 11 600.

Māris Poikāns

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.155)

Antons Seļezņovs

SIA “LATIO” meža vērtēšanas speciālists

(LĪVA Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.11)

Meža inventarizācijas veicēja sertifikāts A449

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

LATGALES RAJONA TIESA
Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000956943
Kadastra numurs: 7872 007 0150
Nosaukums: Aizpūri
Adrese: Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78720070149). Žurn. Nr. 300008601777, lēmums 16.06.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš		2.1 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rēzeknes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009112679.	1	
1.2.	Pamats: 2026.gada 11.jūnija uzzīņa par pašvaldībai piekrītošo zemes vienību Nr. RNP/2026/12.2.3/96 . Žurn. Nr. 300008601777, lēmums 16.06.2026, tiesnesis Gunārs Siliņš		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78720070150	Aizpūri	2.1 ha	100000956943	-	Mākonkalna pagasts, Rēzeknes novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
78720070149	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.1000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.1000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2200
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.2200
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.4900
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.3900
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	18.08.2025	7313020400	nacionālā parka dabas parka zonas teritorija	2.0994	ha

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	78720070150	Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV-4601

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Mākonkalna pagasta zemesgrāmata	16.06.2026	-

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Mākoņkalna pag.**

Kadastrs: **78720070149**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 1.45 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Slapjais damaks Bon.: I Aizs.: Valsts noz. ĪADT/Nacionālie pa

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m2/ha	Krāja, m3/ha	Krāja, m3	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	64	Bērzs	66	28	24	14	151	219	48	227
I	26	Apse	54	30	25	5	60	87	14	71
I	10	Egle	66	28	25	2	24	34	5	32
						21	235	341	67	330

Platība, ha **1,45**

Kopējā krāja, m3: **340,57**

Sortimentu periodu plāns

08.07.2026

Mākonkalna 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
78720070149		1-1-0		1,45														
2141-2145		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	1,61	7,58	25,14	5,44	1,60	41,37	3,32	205,10	971,01	2 635,36	207,05	65,11	4 083,62
2096-2100		Kalcirte - pēc vecuma			Bērzs	57,36	89,65	79,07	11,22	15,76	253,07	15,07	7 339,16	11 470,83	8 286,55	427,21	642,92	28 166,67
2086-2090		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	8,73	19,20	22,11	3,94	3,41	57,39	3,55	1 116,12	2 456,47	2 317,46	150,32	139,08	6 179,47
2066-2070		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	1,74	7,86	24,97	5,18	1,55	41,30	3,31	222,04	1 006,13	2 616,53	197,11	63,57	4 105,37
2026-2030		Kalcirte - pēc caurmēra			Egle	9,79	10,05	8,77	0,70	1,55	30,86	1,74	944,40	868,26	501,54	25,49	63,08	2 402,77
2026-2030		Kalcirte - pēc caurmēra			Apse	46,75	13,28	7,15	4,31	6,22	77,71	4,48	2 590,70	731,50	393,46	188,36	253,85	4 157,86
2026-2030		Kalcirte - pēc caurmēra			Bērzs	68,73	64,24	44,43	5,09	13,17	195,65	11,59	8 794,54	8 218,21	4 657,05	193,53	536,99	22 400,33



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

STA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4.septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11.septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10.septembrim
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. *155*

Māris Poikāns

vārds, uzvārds

010378-11013

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 20. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 19. decembrim

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 11

Antons Seleznovs

vārds, uzvārds

100892-12754

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2025. gada 16. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 15. decembrim

datums

Vilis Ļuromskis

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