



2023.gada 21.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
**Dienvidkurzemes novadā,
Embūtes pagastā, “TAURĒTĀJKALNS”**
Nosaukums: **TAURĒTĀJKALNS**
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6454 003 0092, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, “TAURĒTĀJKALNS”**, ir reģistrēts Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000068300 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 un kopējo platību 19.5 ha, t.sk. meža zemes 0.9 ha ar mežaudzi (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kredītiestādēs un Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm.**

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, “TAURĒTĀJKALNS”**, 2023.gada 18.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

72 200 (septiņdesmit divi tūkstoši divi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.7 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
 - 4.2.5 Meža zemes un mežaudzes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

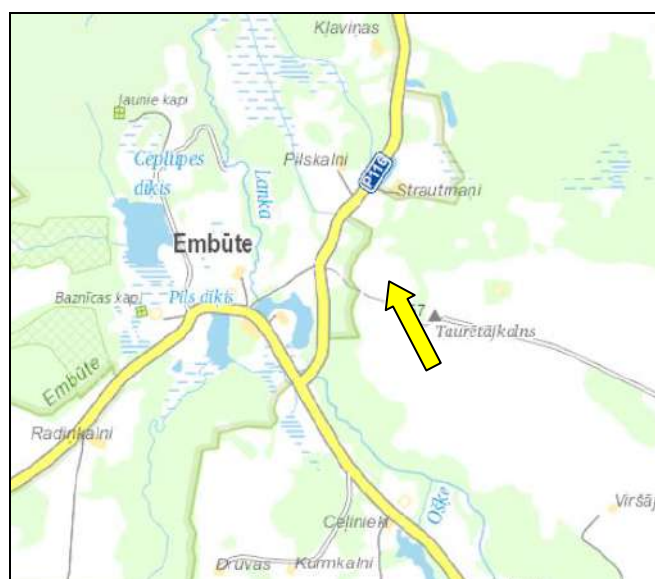
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kurš atrodas Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, "TAURĒTĀJKALNS" .
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2023.gada 18.decembris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6	Īpašumtiesības uz īpašumu	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals, ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092, kopējo platību 19.5 ha, t.sk. meža zemes 0.9 ha ar mežaudzi.
1.8	Pašreizējā izmantošana	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauku, mežu, tūrisma un rekreācijas teritorijas.
1.10	Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000068300 datorizdruka; Zemes robežu plāns; Meža inventarizācijas apraksts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas; https://www.zemesgramata.lv , https://www.ss.com , https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv .
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000068300 III.daļas I.daļā izdarītas atzīmes: 1.1. - RET 20 kV EPL - 0,07km/40m josla - 0.3 ha; 1.2. - 2. un 3.valsts ģeodēziskā punkta Embūte vizūras uz azimutpunktiem. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 020501 - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās - 0.3000 ha.
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000068300 III.daļas I.daļā izdarītas atzīmes: 1.3. - ceļa servitūts - 0,45km/6m; 2.1.Nostiprināta nomas tiesība uz 49 gadiem uz zemes gabalu ar kopējo platību 19,5 ha, ar nomas maksu par visu nomas objektu 3,5% no kopējās zemes kadastrālās vērtības gadā.Zemes nomas maksa 2004.gadam tiek noteikta 1,5% no kadastrālās vērtības. Nomnieks : EMBŪTES SENLEJA SIA, nodokļu maksātāja kods 42103029712. Pamats: 2004.gada 1.augusta zemes nomas līgums Nr.14, 2004.gada 24.septembra vienošanās par izmaiņām 2004.gada 1.augusta zemes nomas līgumā. VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: 150401 - cita veida servitūta teritorija - 0.00; 150401 - cita veida servitūta teritorija 0.00; 7315030100 - ceļa servitūta teritorija - 0.2700 ha.

1.14 Tiek pieņemts, ka ģpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.																																	
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - vērtējamais ģpašums ir brīvs no jebkādiem nomas līgumiem; - vērtējamais ģpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem. 																																	
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.																																	
1.17 Papildus informācija	<p>Izvērtējot Pasūtītāja iesniegtos dokumentus, vērtētājs secina, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000068300 III.daļas I.daļā izdarīta atzīme - 2.1.Nostiprināta nomas tiesība uz 49 gadiem uz zemes gabalu ar kopējo platību 19,5 ha, ar nomas maksu par visu nomas objektu 3,5% no kopējās zemes kadastrālās vērtības gadā. Zemes nomas maksa 2004.gadam tiek noteikta 1,5% no kadastrālās vērtības. Nomnieks : EMBŪTES SENLEJA SIA, nodokļu maksātāja kods 42103029712. Pamats: 2004.gada 1.augusta zemes nomas līgums Nr.14, 2004.gada 24.septembra vienošanās par izmaiņām 2004.gada 1.augusta zemes nomas līgumā. • Pēc uzaicinājuma-piedāvājuma Pasūtītājs norādījis, ka vērtējamam <u>Objektam</u> ir jāveic tirgus vērtības noteikšana. <table border="1" data-bbox="549 1019 1211 1550"> <tr> <td data-bbox="549 1019 730 1158">Informācija par objektu</td> <td data-bbox="730 1019 970 1158">Adrese/Nosaukums</td> <td data-bbox="970 1019 1211 1158">"Taurētājkalns", Embūtes pagasts</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1066 970 1095">kadastra numurs</td> <td data-bbox="970 1066 1211 1095">6454 003 0092</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1095 970 1124">kadastra apzīmējums</td> <td data-bbox="970 1095 1211 1124">6454 003 0092</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1124 970 1153">platība</td> <td data-bbox="970 1124 1211 1153">19,50 ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="730 1153 970 1182">cita informācija</td> <td data-bbox="970 1153 1211 1182"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1182 730 1240">Vērtējuma mērķis</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1182 1211 1240">Nekustamā ģpašuma tirgus vērtības noteikšana (visai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 platībā 19,50 ha un arī uz tās mežaudzes vērtējumu platībā 0,90 ha).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1240 730 1285">Kontaktpersona</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1240 1211 1285">nekustamo ģpašumu speciāliste Inese Pūlīte, 26398707, inese.pulite@dkn.lv</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1285 730 1370">Pievienotie dokumenti</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1285 1211 1370"> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zemesgrāmatas apliecība 2. Zemes robežu plāns 3. Meža inventarizācija/ Meža nogabalu raksturojošie rādītāji </td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1370 730 1438">Piedāvājuma iesniegšanas datums</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1370 1211 1438">Skatīt uzaicinājuma e-pastā</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1438 730 1505">Pakalpojuma Līgumcena, EUR bez PVN</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1438 1211 1505"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1505 730 1550">Pakalpojuma izpildes termiņš</td> <td colspan="2" data-bbox="730 1505 1211 1550">15 darba dienu laikā no Līguma noslēgšanas brīža</td> </tr> </table> <p>Nemot vērā augstāk minēto, vērtētājs neņem vērā Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000068300 III.daļas I.daļā izdarīto atzīmi.</p>	Informācija par objektu	Adrese/Nosaukums	"Taurētājkalns", Embūtes pagasts		kadastra numurs	6454 003 0092		kadastra apzīmējums	6454 003 0092		platība	19,50 ha		cita informācija		Vērtējuma mērķis	Nekustamā ģpašuma tirgus vērtības noteikšana (visai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 platībā 19,50 ha un arī uz tās mežaudzes vērtējumu platībā 0,90 ha).		Kontaktpersona	nekustamo ģpašumu speciāliste Inese Pūlīte, 26398707, inese.pulite@dkn.lv		Pievienotie dokumenti	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zemesgrāmatas apliecība 2. Zemes robežu plāns 3. Meža inventarizācija/ Meža nogabalu raksturojošie rādītāji 		Piedāvājuma iesniegšanas datums	Skatīt uzaicinājuma e-pastā		Pakalpojuma Līgumcena, EUR bez PVN			Pakalpojuma izpildes termiņš	15 darba dienu laikā no Līguma noslēgšanas brīža	
Informācija par objektu	Adrese/Nosaukums	"Taurētājkalns", Embūtes pagasts																																
	kadastra numurs	6454 003 0092																																
	kadastra apzīmējums	6454 003 0092																																
	platība	19,50 ha																																
	cita informācija																																	
Vērtējuma mērķis	Nekustamā ģpašuma tirgus vērtības noteikšana (visai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 platībā 19,50 ha un arī uz tās mežaudzes vērtējumu platībā 0,90 ha).																																	
Kontaktpersona	nekustamo ģpašumu speciāliste Inese Pūlīte, 26398707, inese.pulite@dkn.lv																																	
Pievienotie dokumenti	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zemesgrāmatas apliecība 2. Zemes robežu plāns 3. Meža inventarizācija/ Meža nogabalu raksturojošie rādītāji 																																	
Piedāvājuma iesniegšanas datums	Skatīt uzaicinājuma e-pastā																																	
Pakalpojuma Līgumcena, EUR bez PVN																																		
Pakalpojuma izpildes termiņš	15 darba dienu laikā no Līguma noslēgšanas brīža																																	

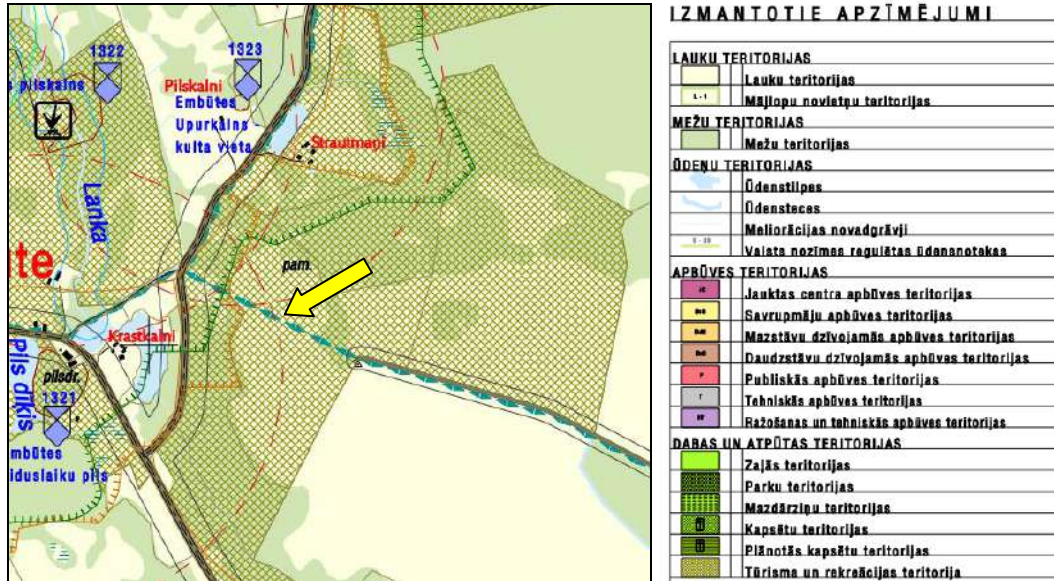
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



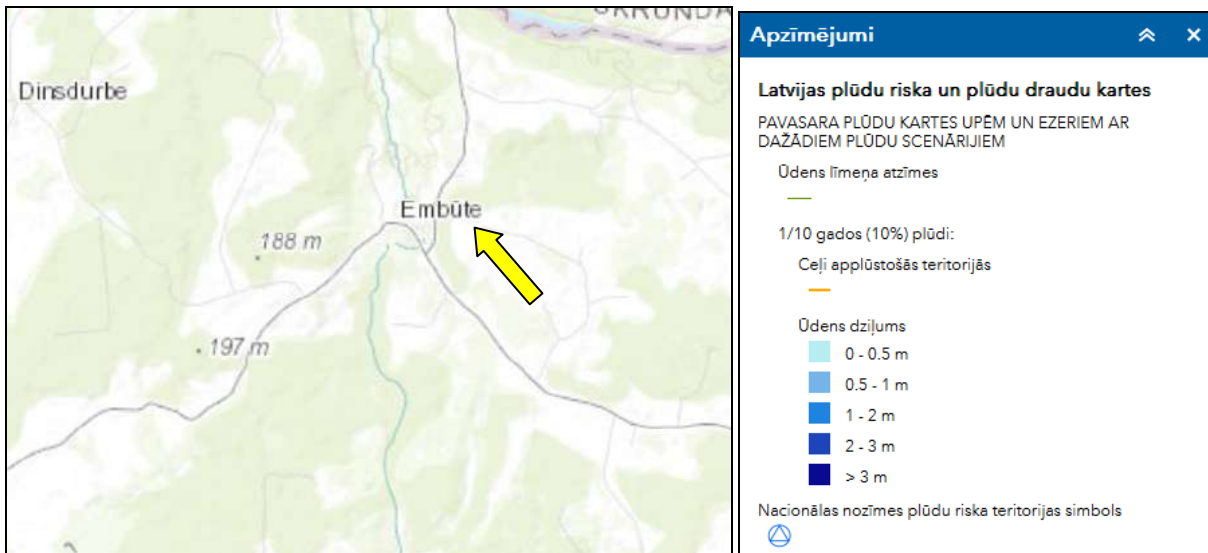
Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Izkopējums no attīstības plāna atļautā izmantošana



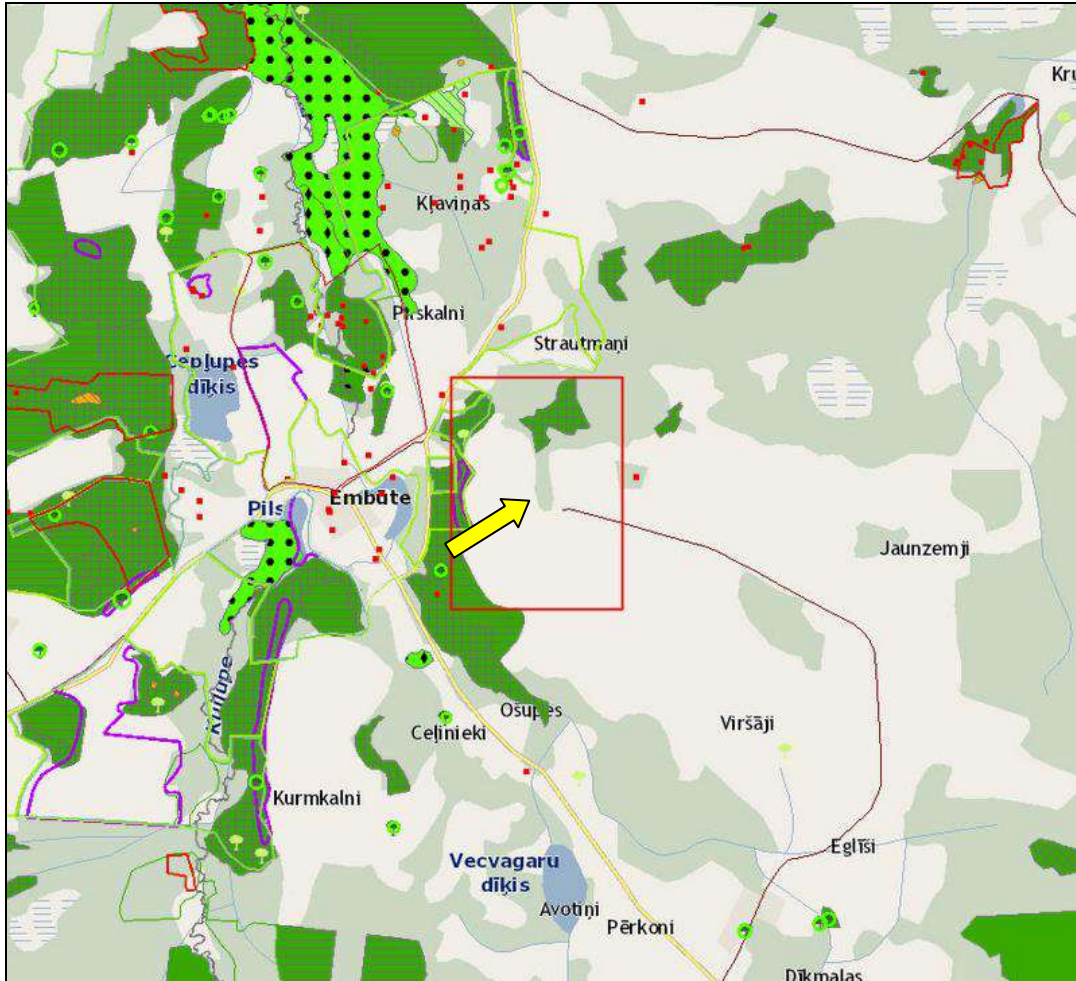
Informācijas avots:
https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_112

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:
<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Ieskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



BVZ rezultāti

BVZ rezultāti

- Botāniskais BVZ
- Putnu BVZ
- Botāniskais un Putnu BVZ
- Nav BVZ (Eksperts)
- Nav BVZ (Kultūru kodi)

Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)

- sausoknis/kritala
- valsts nozīmes
- likvidēts (nav spēkā)
- nav definēts
- potenciāls (plānots)
- vietējās nozīmes

ĪADT - pamatteritorijas

- Mikroliegums: Natura 2000
- Dabas piemineklis: alejas
- Dabas piemineklis: ģeoloģiskais veidojums
- Dabas piemineklis: dendroloģiskie stādījumi
- Dabas rezervāts
- Nacionālais parks
- Dabas liegums
- Dabas parks
- Aizsargājamo ainavu apvidus
- Biosfēras rezervāts
- Aizsargājamā jūras teritorija
- ĪADT Dabas pieminekļi (no M1:200 000)

- Neskarti augstie purvi, 7110*
- Degradēti augstie purvi, kuros iespējama vai noris dabiskā atjaunošanās, 7120
- Pārejas purvi un slišķšņas, 7140
- Ieplakas purvos, 7150
- Minerālvielām bagāti avoti un avoksnāji, 7160
- Kaļķaini zāļu purvi ar dižo aslapī, 7210*
- Avoti, kuri izgulsnē avotkaļķus, 7220*
- Kaļķaini zāļu purvi, 7230
- Karbonātisku pamatiežu atsegumi, 8210
- Smiļšakmens atsegumi, 8220
- Veci vai dabiski boreāli meži, 9010*
- Veci jaukti platlapju meži, 9020*
- Skujkoku meži uz osveida reljefa formām, 9060
- Staignāju meži, 9080*
- Ozolu meži, 9160
- Nogāžu un gravu meži, 9180*
- Purvaini meži, 91D0*
- Aluviāli krastmalu un palieņu meži, 91E0*
- Jaukti ozolu, gobu, ošu meži gar lielām upēm, 91F0

ĪADT zonējums (no M1:200 000)

- Stingrā režīma zona (dabas rezervāta)
- Regulējamā režīma zona
- Sezonas lieguma zona
- Dabas lieguma zona
- Dabas parka zona
- Ainavu aizsardzības zona
- Kultūrvēsturiskā zona
- Neitrālā zona
- Cita režīma zona
- Ārējā aizsargjosla
- Sugu dzīvotnes (punkti) IP
- Sugu dzīvotnes (laukumi) IP

ĪA Biotopi (laukumi)

- <all other values>
- Smilts sēkļi jūrā, 1110
- Lagūnas, 1150*
- Akmeņu sēkļi jūrā, 1170
- Viengadīgu augu sabiedrības uz sanesumu joslām, 1210
- Daudzgadīgs augājs akmeņainās pludmalēs, 1220
- Jūras stāvkrasti, 1230
- Viengadīgu augu sabiedrības dūņainās un zemās smilšainās pludmalēs, 1310
- Piejūras zālāji, 1630*
- Smilšainas pludmales ar daudzgadīgu augāju, 1640
- Embrionālās kāpas, 2110
- Priekškāpas, 2120
- Ar lakstaugiem klātas pelēkās kāpas, 2130*
- Pelēkās kāpas ar sikrūmu audzēm, 2140*
- Pelēkās kāpas ar ložņu kārklu, 2170
- Mežainas piejūras kāpas, 2180
- Mitras starpkāpu ieplakas, 2190
- Piejūras zemes smiltāju līdzenumu sausi virsāji, 2320
- Klajas iekšzemes kāpas, 2330
- Ezeri ar oligotrofām līdz mezotrofām augu sabiedrībām, 3130
- Ezeri ar mieturalģu augāju, 3140
- Eitrofi ezeri ar iegrimušo ūdensaugu un peldaugu augāju, 3150
- Distrofi ezeri, 3160
- Karsta kritenes, 3190*
- Upju straujteces un dabiski upju posmi, 3260
- Dūņaini upju krasti ar slāpekli mīlošu viengadīgu pioniersugu augāju, 3270
- Slapji virsāji, 4010
- Sausi virsāji, 4030
- Kadīku audzes zālajos un virsajos, 5130
- Lakstaugu pioniersabiedrības sekļās kaļķainās augsnes, 6110*
- Smiltāju zālāji, 6120*
- Sausi zālāji kaļķainās augsnes, 6210
- Vilkakūlas zālāji, 6230*
- Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas, 6270*
- Mitri zālāji periodiski izžūstošās augsnes, 6410
- Eitrofas augsto lakstaugu audzes, 6430
- Palienu zālāji, 6450
- Mēreni mitras pļavas, 6510
- Parkveida pļavas un ganības, 6530*

Informācijas avots:
<https://ozols.gov.lv/pub>

3.FOTOATTĒLI

	
Piekļuve vērtējamam Objektam	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, blakus apdzīvotai vietai Rokaiži.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes pievadceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	2.4	11.9	~6.2	~45.2	~172

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta zemes gabala novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092 apraksts

Zemes gabals ar kopējo platību 19.5 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	16,60	85%
Meži	1,78	9%
Pārējās zemes	1,12	6%
KOPĀ	19,50	100%

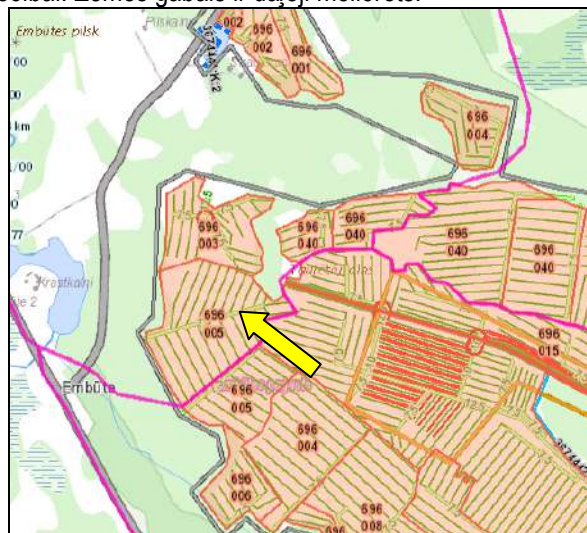
4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana pie zemes gabala no divām pusēm - valsts nozīmes autoceļa P116, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu, tālāk pa neizbūvētiem servitūta autoceļiem, otra pa pašvaldības autoceļu, kurš klāts ar grants/smilts ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Piekļūšana ar vieglo autotransportu pie zemes gabala pirmajā gadījumā ir neiespējama, bet juridiski pamatota, otrajā ērta un juridiski pamatota.



4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai un mežsaimniecībai. Zemes gabals ir daļēji meliorēts.



Informācijas avots: www.melioracija.lv

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Nav.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 16.6 ha vai 85 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles. Augsnes apstākļu un reljefa dēļ piemērotas ganībām un pļavām. Zeme pašlaik tiek apsaimniekota daļēji.

4.2.5 Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Mežs aizņem 1,78 ha jeb 9% no kopējās zemes platības. Reljefs ir paugurains. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 500 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido mazvērtīgās koku sugas apse un baltalksnis. Mežaudžu vecumstruktūru pamatā veido pieauguša vecuma audzes. Daļa no mežaudzēm atrodas Embūtes dabas parka dabas parka zonā un dabas lieguma zonā. Atrašanās šajā zonā būtiski ietekmē mežsaimniecisko darbību. Aizliegta galvenā cirte vai galvenā cirte kailcirtes veidā.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtību var noteikt pielietojot divas vērtēšanas pieejas (tirgus salīdzināmo darījumu un ieņēmumu). Lai to panāktu, vērtēšanas Objekts jāsadala nosacīti trīs daļās:

- lauksaimniecībā izmantojamā zeme;
- mežsaimniecībā izmantojamā zeme;
- mežaudze.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamā objekta sastāvā esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemi ar līdzvērtīgu lauksaimniecībā izmantojamo zemi novadā un blakus esošos novados.

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.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka ģpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Ģpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā ģpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Ģpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 ģpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Embūtes pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais ģpašums atrodas lauku, mežu, tūrisma un rekreācijas teritorijās.

Ņemot vērā apkārtējo ainavu un apbūvi, ko veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes, lauku viensētas zemes, kā arī zemes gabala pašreizējo izmantošanu, tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā ģpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā ģpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas Banka publicējusi 2023.gada septembra – makroekonomiskās prognozes. Gaidāms, ka Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums šogad būs 0.6 %, savukārt gada inflācija būs 9.0 %. Jaunākās prognozes izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

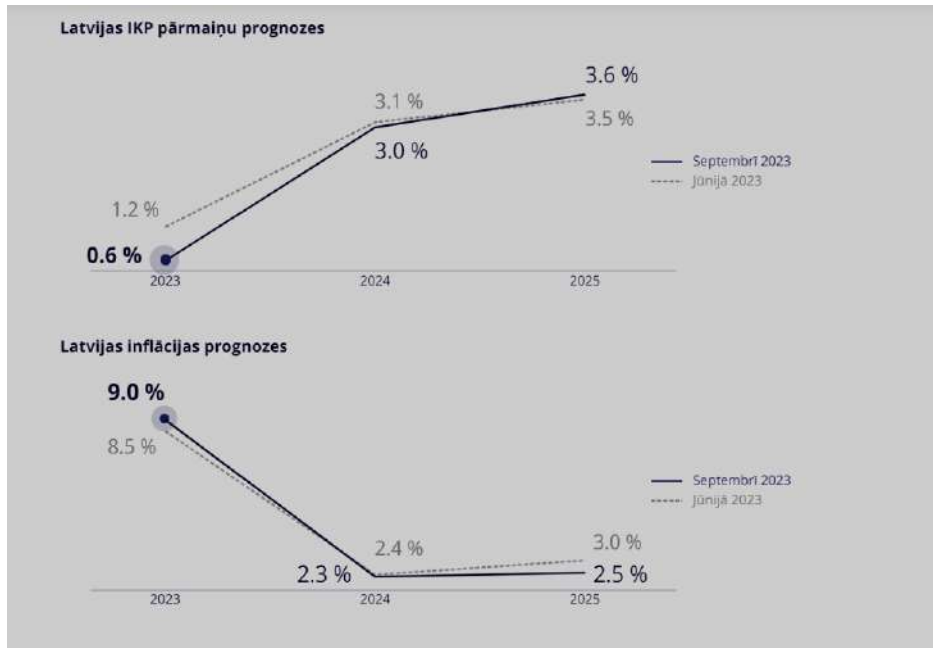
Eirozonā un Latvijā inflācija samazinās, tomēr pasaules vadošās centrālās bankas ir uzsvērušas, ka inflācija saglabāsies augstāka par mērķa līmeni ilgāku laika periodu:

- inflācijas prognozes eirozonai septembrī koriģētas augšupvērsti 2023. un 2024.gadam, un tikai 2025.gadam lejupvērsti – pēdējā prognožu gadā sasniedzot vidējo līmeni 2.1 %;
- lai nodrošinātu inflācijas atgriešanos 2 % mērķa līmenī vidējā termiņā, Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padome turpināja paaugstināt procentu likmes. Septembra sēdē tika nolemts celt procentu likmes vēl par 25 bāzes punktiem, noguldījumu iespējas uz nakti likmei sasniedzot 4 %;
- ECB Padome uzskata, ka tās galvenās procentu likmes sasniegušas līmeni, kas, uzturēts pietiekami ilgi, būtiski veicinās inflācijas savlaicīgu atgriešanos monetārās politikas mērķa līmenī (2 %).

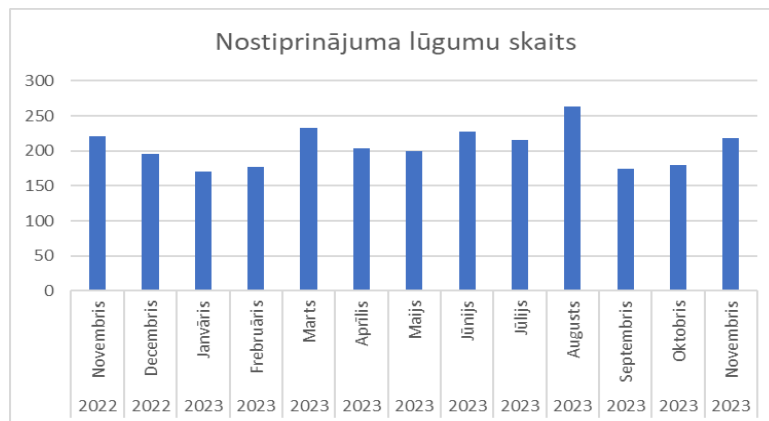
Ierobežojošās monetārās politikas ietekmē stingrāki finansēšanas nosacījumi eirozonā mazina pieprasījumu, un vājāka Latvijas tirdzniecības partnervalstu ekonomiskā aktivitāte ietekmē arī Latvijas tautsaimniecību, līdz ar to 2023. gada Latvijas IKP pieauguma prognoze samazināta līdz 0.6 % (jūnija prognoze – 1.2 %).

Kā jau iepriekš tika prognozēts, gaidāms, ka 2024.–2025. gadā Latvijas tautsaimniecības izaugsme paātrināsies, IKP pieaugot attiecīgi par 3.0 % un 3.6 % (jūnija prognoze attiecīgi 3.1 % un 3.5 %).

Prognozējot pamatscenāriju ar tautsaimniecības veselīgas izaugsmes atjaunošanos, vienlaikus pastāv bažas par darbaspēka izmaksu pieauguma negatīvo ietekmi uz Latvijas konkurētspēju un tādējādi atgriešanos pie vārgas tautsaimniecības izaugsmes. Vājās vietas meklējamas gan darba tirgū, ko raksturo darbaspēka trūkums, gan uzņēmumu iespējās investēt, ko traucē šķēršļi kredītēšanā un būvniecības procesā.



Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada novembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
10	11	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
9	11	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
109	11	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
8	11	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata

5	11	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
14	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
4	11	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
5	11	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Gramzdas pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Tadaiku pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata

Kopā: 218 darījumi

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augsnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīva brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabilā pieprasījuma cena, kas svārstās no 3000 EUR/ha līdz 10000 EUR/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģiona lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 5000 EUR/ha līdz 9000 EUR/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmēra.

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

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvi tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 30 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 40 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1800 euro līdz pat 8000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 5000 euro līdz 10000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 6000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 7000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2300 euro līdz 4500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.

- **Zeme mežsaimniecībai.** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, 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 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Kurzemes un Vidzemes reģioni, no meža zemju pircēju puses, ir ar lielāku aktivitāti nekā Latgales reģions. Iemesli kūrākai aktivitātei Latgales reģionā ir lielākos kokmateriālu piegādes attālumos līdz lielajiem apaļkoku pārstrādes uzņēmumiem un ostām, kā arī meža īpašumu sadrumstalotībā un piekļuves sarežģījumos (ceļu neesamība). Turpinoties Latgales reģionā jaunu koksnes pārstrādes uzņēmumu (pamatā mazvērtīgās koksnes pārstrādē) būvniecībai, kā arī koncentrējoties meža īpašumiem lielo meža apsaimniekotāju rokās, iegādes cena un interese par meža zemju iegādi izlīdzināsies ar pārējiem Latvijas reģioniem.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Dienvidkurzemes novadā šobrīd svārstās no 2500 EUR/ha līdz 3900 EUR/ha.

Informācijas avoti:

<https://www.em.gov.lv/lv/latvijas-ekonomikas-attistibas-parskats>

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/statistika/>

<https://www.zemesgramata.lv/>

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Dienvidkurzemes novadā			X
2. Īpašuma novietojums Embūtes pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas (fiziska)	X		
4. Zemes gabala lielums	X		
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Zemes kvalitātes novērtējums	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (juridiska piekļuve, sarkanās līnijas, aizsargjoslas, u.c.)	X		
10. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam	X		
11. Īpašuma sastāvā ietilpstošā mežaudze		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts nosacīti sadalot vērtējamo īpašumu trīs daļās:

- lauksaimniecībā un pārējās izmantojamās zemes, ar kopējo platību 16.6 ha, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamā objekta sastāvā esošo lauksaimniecībā izmantojamo zemi ar līdzvērtīgu lauksaimniecībā izmantojamo zemi novadā;
- mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 1.78 ha, tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar korigējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru;

- mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību pielietojot diskonta likmi.

Vērtēšanas Objekta kopējā tirgus vērtība tiek aprēķināta saskaitot tā sastāvā ietilpstošās augstāk minētās daļas, pielietojot kopējās likviditātes pazeminošo koeficientu, jo vērtējais uzskata, ka pircējs, ņemot vērā novērtējamā īpašuma sastāvu, nebūs ar mieru maksāt par to tikpat daudz cik maksātu šī īpašuma sastāvdaļu summa.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Embūtes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts lauksaimniecībā un pārējām izmantojamām zemēm

Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1730, CB-1672096). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 19.6 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 14.9 ha, meža zeme – 2.7 ha, krūmāju platība – 0.7 ha, purvu platība – 1.1 ha, pārējās platības – 0.2 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 26 balles, tā nav meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada augusta mēnesī, pārdošanas cena bija 70000 EUR jeb 3571EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1731, CB-1710825). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Otaņķu pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6.85 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 6.85 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 45 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada oktobra mēnesī, pārdošanas cena bija 32130 EUR jeb 4691 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1732, CB-1586512). Nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Kalvenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 14.23 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme – 12.18 ha, krūmāju platība – 0.65 ha, purvu platība – 0.11 ha, zeme zem ūdeņiem – 1.15 ha, pārējās zemes platība – 0.14 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 37 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2023.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 60000 EUR jeb 4103 EUR/ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	70 000		32 130		60 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada augusts	1,00	2023.gada oktobris	1,00	2023.gada februāris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	70 000		32 130		60 000	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	19,6		6,850		14,230	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	14,9		6,850		12,180	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4 698		4 691		4 926	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0,95	Labāks	0,90	Labāks	0,98
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Labāks	0,90	Labāks	0,90	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,05	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
7. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Sliktāks	1,11	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,04
10. Meliorācija ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,8860	Līdzīga	1,0000	Labāka	0,9735

Kopējais korekcijas koeficients, %	-5,4	-20	-10,65
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4444	3752	4401


Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	4 199
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	16,60
Vērtējamā zemes gabala palīgplatība, ha	1,12
Vērtējamās palīgplatības vērtība, EUR	220,00
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	69 900


5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula mežsaimniecībā izmantojamai zemei

Adrese	Embūtes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64540040364		
Pārdošanas laiks	04.2023.	Meža platība, ha	2,1
Pārdošanas cena, EUR	6570	LIZ platība kopā, ha	0,09
Zemes gabala platība, ha	2,19	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā izcirtumi. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 630 m attālumā.</p>	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	



Adrese	Tadaiķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64880030049		
Pārdošanas laiks	06.2023.	Meža platība, ha	4,8
Pārdošanas cena, EUR	22800	LIZ platība kopā, ha	0,9
Zemes gabala platība, ha	6,00	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzis. LIZ - ilgstoši neapsaimniekota, lielākoties apmežojusies un apaugusi ar krūmiem. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.</p> 	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,3

Adrese	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	64800130174		
Pārdošanas laiks	06.2023.	Meža platība, ha	3,7
Pārdošanas cena, EUR	14000	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	4,00	Krūmāju platība, ha	
	<p>Īss objekta raksturojums. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - pamatā jaunaudzis. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 800 m attālumā.</p> 	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0,2
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	0,1

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Embūtes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Tadaiku pagasts, Dienvidkurzemes novads	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	04.2023.	06.2023.	06.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	6570	22800	14000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus slāvoklī	-8%	-10%	-10%	
Kopējā korekcija, %	-8%	-10%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6044	20520	12600	
Zemes gabalu platība, ha	2,2	6,00	4,0	1,780
Meža zeme, ha	2,1	4,8	3,7	1,78
Meža zemes īpatsvars, %	96%	80%	93%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2760	3420	3150	2172
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	0%	-5%	-3%	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-25%	-25%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	0%	2%	4%	
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	-12%	-12%	-12%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-17%	-40%	-31%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2291	2052	2174	2172
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				3900

5.5.3 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ieņēmumu (diskontētās naudas plūsmas metodi) pieeju. Ieņēmumu pieeja tiek attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur čiro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas Objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē 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 vērtējamajam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

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

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00%. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir vidēji 4.5%. Latvijā, pateicoties A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S Latvijas valsts meži ilgspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēnu, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

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

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

kur

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

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

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

kur

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

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtējamajam jāveic sekojošās 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 vērtēšanas Objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;
2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;
3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;
4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;
5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:
 - 5.1.meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;
 - 5.2.meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;
 - 5.3.meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:
 - priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
 - egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.,
 - bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300€/1000gab.,
 - melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280€/1000gab.

Diskonta likme:

Riska grupā	Risks	Riska ietekme									
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	4,00%	4,50%	
Finansiālā	peļņas %										4,50%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%									
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 20.09.2023)								4,00%		
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%							
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums				0,25%						
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%									
	Kukaiņu bojājumi	0,00%									
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%								
	Ūdens ietekme	0,00%									
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%									
	Apgrūtinājumi			0,15%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%									
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtnē, 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%									
	kopā										
		0,00%	0,10%	0,45%	0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,50%	9,80%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 9.8 %.

Ieņēmumi:

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā - latvian | wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Vērtēšanas Objektā sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	7 015	4 766	2 249	2 157
2	2028-2032	0	126	-126	
3	2033-2037	3 487	2 304	1 183	
4	2038-2042	0	121	-121	
5	2043-2047	0	208	-208	
6	2048-2052	0	121	-121	
7	2053-2057	0	132	-132	
8	2058-2062	3 371	2 689	682	
9	2063-2067	0	128	-128	
10	2068-2072	4 818	3 362	1 456	
11	2073-2077	0	126	-126	
12	2078-2082	3 014	2 214	800	
13	2083-2087	0	121	-121	
14	2088-2092	0	213	-213	
15	2093-2097	1 685	1 231	454	
16	2098-2102	0	121	-121	
17	2103-2107	0	206	-206	
18	2108-2112	0	128	-128	
19	2113-2117	4 589	3 133	1 456	
20	2118-2122	0	126	-126	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā.

5.5.4 Iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja vērtējamā objekta daļai	Rezultāts
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja lauksaimniecībā un pārējām izmantojamām, zemēm 17.72 ha platībā (noapaļojot), EUR	69 900
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā izmantojamai zemei 1.78 ha platībā (noapaļojot), EUR	3 900
Ieņēmumu pieeja mežaudzei, EUR	2 157
Kopā, EUR	75 957
Kopējās likviditātes koeficients	0.95
Vērtējamā Objektā tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	72 200

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;

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

5.8 Kopsavilkums

SIA “INTERBALTIJA” atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6454 003 0092, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Embūtes pagastā, TAURĒTĀJKALNS** un reģistrēts Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000068300, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 18.decembrī* ir

72 200 (septiņdesmit divi tūkstoši divi simti) eiro ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs, meža vērtēšanas speciālists

Oļegs Aleksejevs
Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts
Nr.6 mežaudzes vērtēšanā
Latvijas koksnes kvalitātes ekspertu
savienības sertifikāts Nr.494M

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Ilze Lācīte 28.09.2023 09:24:48

KURZEMES RAJONA TIESA

Embūtes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 10000068300
Kadastra numurs: 6454 003 0092
Nosaukums: TAURĒTĀJKALNS
Adrese: "TAURĒTĀJKALNS", Embūtes pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6454 003 0092.		19.5 ha
	Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001225722) Žurn. Nr. 300000249692, lēmums 17.05.2002, tiesnese Jevgēnija Jaunģelže		
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64540030092).		19.5 ha
	Precizēts 16.02.2015, Žurn. Nr. 400001225722, tiesnese Sniedze Rūja		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: Embūtes pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000058771.	1	
	Aizstāts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (300003800890)		
1.2.	Pamats: 2000. gada 20. septembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu.		
	Žurn. Nr. 300000249692, lēmums 17.05.2002, tiesnese Jevgēnija Jaunģelže		
2.1.	Ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000249692, 13.05.2002) aizstāt ar ierakstu:		
2.2.	Īpašnieks: Vaiņodes novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059071.	1	
2.3.	Pamats: 2015. gada 9. februāra Vaiņodes novada domes nostiprinājuma lūgums.		
	Žurn. Nr. 300003800890, lēmums 13.02.2015, tiesnese Sniedze Rūja		
3.1.	Persona: Vaiņodes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059071. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
3.3.	Pamats: 2022. gada 6. jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts.		
	Žurn. Nr. 300005652606, lēmums 26.07.2022, tiesnese Anda Niedola		
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 - RET 20 kV EPL - 0,07km/40m josla.	0.3 ha	
1.2.	Atzīme - 2. un 3. valsts ģeodēziskā punkta Embūte vizūras uz azimutpunktiem.		
1.3.	Atzīme - ceļa servitūts - 0,45km/6m.	0.27 ha	
1.4.	Pamats: 2000. gada 20. septembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu.		
	Žurn. Nr. 300000249692, lēmums 17.05.2002, tiesnese Jevgēnija Jaunģelže		
2.1.	Nostiprināta nomas tiesība uz 49 gadiem uz zemes gabalu ar kopējo platību 19,5 ha, ar nomas maksu par visu nomas objektu 3,5% no kopējās zemes kadastrālās vērtības gadā. Zemes nomas maksa 2004.gadam tiek noteikta 1,5% no kadastrālās vērtības. Nomnieks: EMBŪTES SENLEJA SIA, nodokļu maksātāja kods 42103029712. Pamats: 2004. gada 1. augusta zemes nomas līgums Nr.14, 2004. gada 24. septembra vienošanās par izmaiņām 2004.gada 1.augusta zemes nomas līgumā.	19.5 ha	
	Žurn. Nr. 300000876080, lēmums 01.10.2004, tiesnese Sniedze Rūja		

1.



LATVIJAS REPUBLIKA
Liepājas rajona Embūtes pagasta
saimniecība TAURĒTĀJKALNS

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. _____

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Embūtes pagasta TDP 1991. gada 25. novembra 19. sasaukuma 12. sesijas lēmumam.

Robežu plāns sastādīts pēc 2000. gada 12. jūnija robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1:10000.

Zemes kopplatība ir 19.5 ha

Izpildot robežu uzmērīšanu zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta.

Nekustamais īpašums reģistrēts _____ zemesgrāmatu nodaļas
_____ pagasta zemesgrāmatā

200__ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese: _____ / _____ /

VALSTS ZEMES DIENESTA DIENVIDKURZEMES
REĢIONĀLĀ NODAĻA
LIEPĀJAS FILIĀLE

Filiāles vadītāja

I. Herbsta





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64540030092	Taurētājkalns	13514	100000068300	Embūtes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	13514
Kopplatība:	19.5000
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	13514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	48750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	13514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	48750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64540030092	1/1	13514	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	13514
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	19.5000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	13514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	48750 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	19.5000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	16.6000
t.sk. Aramzemes platība:	15.9000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.2000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.5000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	13.3000
Mežu platība:	0.9000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.7000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.3000
Pārējās zemes platība:	1.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	19.5000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	20.09.2000	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.3000	ha
2	20.09.2000	150401	cita veida servitūta teritorija	0.00	-
3	20.09.2000	150401	cita veida servitūta teritorija	0.00	-
4	20.09.2000	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2700	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādišana	Valērijs Strižņovs	12.06.2000

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Embūtes pagasta zemesgrāmata	13.02.2015	-
Embūtes pagasta zemesgrāmata	17.05.2002	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.12.2017	4.9/14151	Latvijas valsts ceļi VAS
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	24.02.2015	11-09-K/2126	VZD Kurzemes reģionālās nodaļas Liepājas birojs
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs pazīno informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	20.09.2000	-	Embūtes pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:10000	12.06.2000	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Ražošanas pārvaldes Mērniecības un topogrāfijas daļa

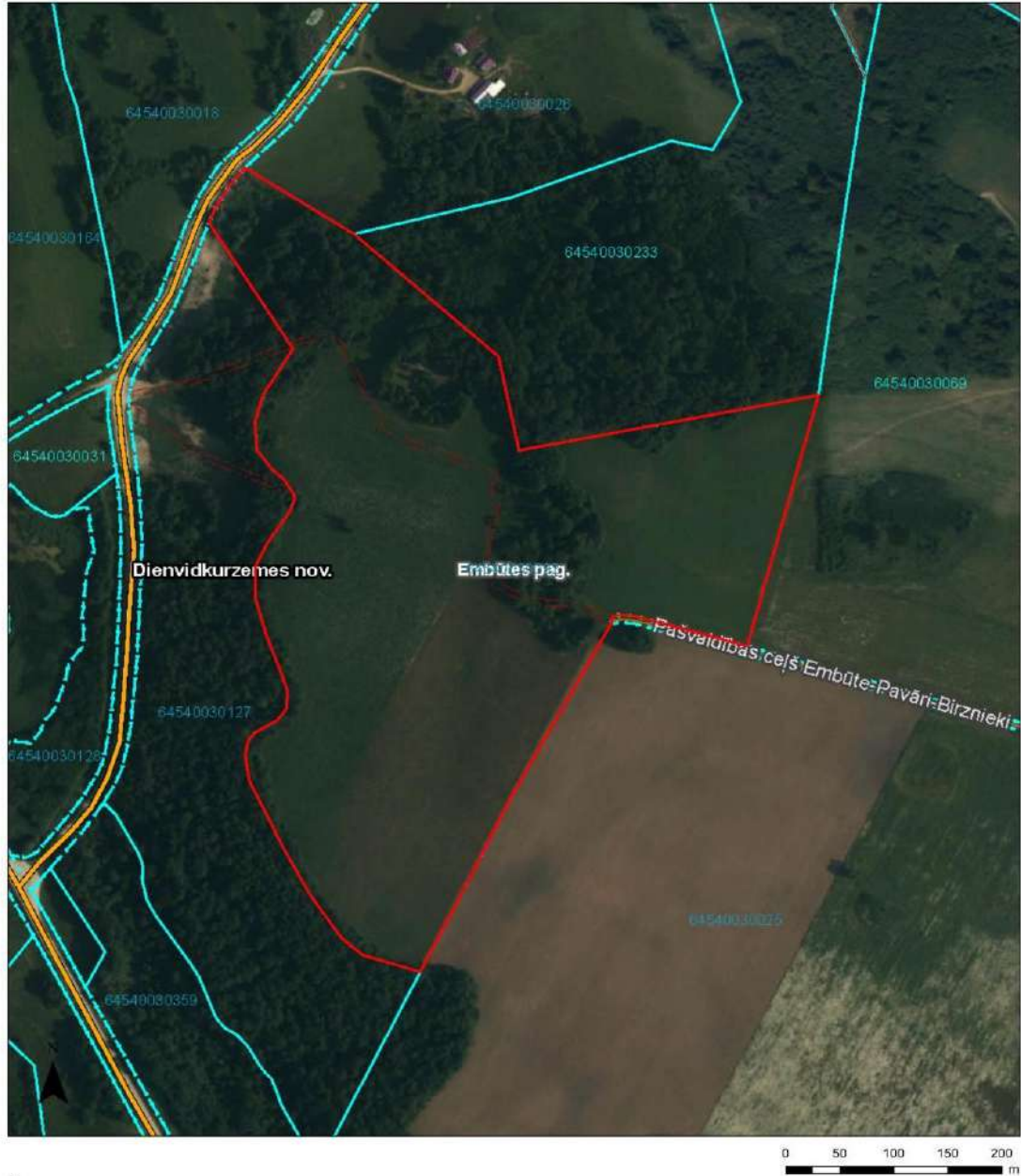
Likums	29.03.1995	-	"Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās"
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	25.11.1991	-	Embūtes pagasta TDP 19. sas. 12. ses.

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



Valsts zemes dienests

Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2023.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2023.gads

**Dienvidkurzemes novads
Embūtes pagasts**

TAURĒTĀJKALNS

Īpašuma kadastra Nr. 64540030092

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2023. līdz 2043. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA
90000058625
Lielā iela 76
Grobiņa

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 19.50 ha

Nogabaliem norādītas to ģeogrāfiskās platības Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā esošo zemes vienību robežu ietvaros

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
64540030092	1.78	1.78
	1.78	1.78

Inventarizāciju veica taksators **Raimonds Vaivads**

Uzraugāmā teritorija **DIENVIDKURZEMES VM
VAIŅODES N**

Izgatavoja **SIA Mežinieks RS**

2023.gada 16.novembrī

INVENTARIZĀCIJAS DATI

1

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	Izcelsme	Augšapstīps	Vald. sugas			Biezība	Šķērs laukumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					1.	2.	3.		1.	2.	pa- su- gām	uz ha	
1.kvartāls 64540030092						2023. gada inventarizācija								
1	0.27	Mežaudze	1 st.-9Ba1K45 Dabas parki/Embūte/dabas parka zona/ /Kult_piem_aizsardzības zona	D	Vr	II	18	17	7	16 2	Ba36 K 5	151		
2	0.56	Mežaudze	1 st.-8Ba45 1B155 1B75 +K55 -Oz75 Īpatnības- Biezība_grupv. Dabas parki/Embūte/dabas lieguma zona/ /Kult_piem_aizsardzības zona	D	Vr	II	19	18	6	14 2 1	Ba68 B110 B 6	149		
3	0.40	Mežaudze	1 st.-6A55 2K65 2Ba45 +B75B155 -Oz85 /Kult_piem_aizsardzības zona	D	Dm	I	23	32	7	13 5 4	A 58 K 22 Ba15	237		
4	0.29	Mežaudze	1 st.-4A28 2B2Oz1K33 1B60+Oz70 /Kult_piem_aizsardzības zona	D	Dm	I	16	15	8	7 4 4 2 2	A 16 B 9 Oz8 K 5 B 6	148		
5	0.26	Mežaudze	1 st.-10Ba45 +B155	D	Vr	I	21	21	7	23	Ba56	216		
1.78										320				
1.78										320				

Dienvidkurzemes novads
Embūtes pagasts

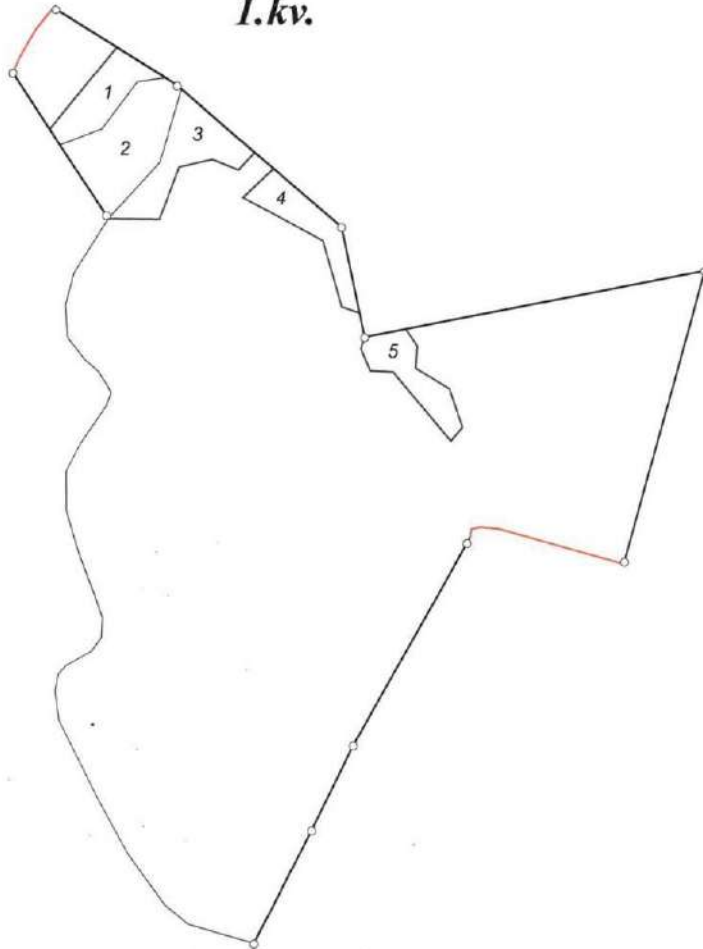
Taurētājkalns

Meža zemju plāns

Mērogs 1 : 5000

kad. 64540030092

I.kv.



Dienvidkurzemes VM Vaiņodes N

Lapa 1

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Nogabals				Nogabala I un II stāva apraksts (mežaudzes sastāvs)	Valdošā koku suga				Mežaudze			Inventarizācijas gads
Nu- murs	Pla- tība (ha)	Meža zemes veids meža apsaim- niekošanā	Meža tips		Boni- tāte	Vid- ējais aug- tums	Vid- ējais caur- mērs	Ve- cums	Bie- zība	Šķērs- lau- kums m ² /ha	Koku skaits gab/ha	

TAURĒTĀJKALNS **Embūtes pagasts**
1. kvartāls zemes vienība - **64540030092**

1	0.27	Mežaudze	Vr	9Ba1K45 Dabas parki/Embūte/dabas parka zona/ /Kult_piem_aizsardzības zona	II	18	17	45	7	18	151	2023
2	0.56	Mežaudze	Vr	8Ba45 1B155 1B75 koki zem 5% K55(1)Oz75(2) Dabas parki/Embūte/dabas lieguma zona/ /Kult_piem_aizsardzības zona	II	19	18	45	6	17	149	2023
3	0.40	Mežaudze	Dm	6A55 2K65 2Ba45 koki zem 5% B75(1)B155(1)Oz85(2) /Kult_piem_aizsardzības zona	I	23	32	55	7	22	237	2023
4	0.29	Mežaudze	Dm	4A28 2B2Oz1K33 1B60 koki zem 5% Oz70(1) /Kult_piem_aizsardzības zona	I	16	15	28	8	19	148	2023
5	0.26	Mežaudze	Vr	10Ba45 koki zem 5% B155(1)	I	21	21	45	7	23	216	2023

1.78

1.78 ha

20.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Kailcirte - pēc vecuma	0.7	132	6 014	3 971
Galvenā cirte - izlases cirte	0.3	22	1 001	658
Stādāmais materiāls	0.7	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.7	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.8	0	0	30
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.55 €/m³</i>		154	7 015	4 765
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.49 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 2 250 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2028-2032				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	125
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -125 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2033-2037				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	66	3 487	1 981
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	1.0	0	0	198
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 52.83 €/m³</i>		66	3 487	2 304
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 22.82 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 183 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2038-2042				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	14
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	120
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -120 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2043-2047				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	87
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	14
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	207
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -207 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	14
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	120
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -120 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2053-2057				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	25
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	131
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -131 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				

20.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2058-2062				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	37	1 685	1 105
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.6	37	1 686	1 451
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	25
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.55 €/m³</i>		74	3 371	2 687
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.68 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 684 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 6.35 €/m³</i>				
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	21
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	127
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -127 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2068-2072				
Kailcirte - pēc vecuma	0.4	105	4 818	3 152
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	78
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	25
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.89 €/m³</i>		105	4 818	3 361
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.87 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 457 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2073-2077				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	125
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -125 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2078-2082				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	66	3 014	1 968
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.7	0	0	120
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.67 €/m³</i>		66	3 014	2 213
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.85 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: 801 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	14
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	120
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrie ienākumi: -120 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2088-2092				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	87
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastruktūras izmaksas	1.8	0	0	53

20.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	212
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -212 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2093-2097				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.3	37	1 685	1 105
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.54 €/m3</i>		37	1 685	1 230
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.68 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 455 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2098-2102				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.8	0	0	14
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	120
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -120 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2103-2107				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	78
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	21
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	205
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -205 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2108-2112				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.2	0	0	21
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	127
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -127 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2113-2117				
Kailcirtē - pēc vecuma	0.4	100	4 589	3 001
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.5	0	0	25
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.89 €/m3</i>		100	4 589	3 132
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 15.88 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 457 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2118-2122				
Administratīvās izmaksas	1.8	0	0	53
Infrastrukturās izmaksas	1.8	0	0	53
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.1	0	0	19
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	125
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -125 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 46.48 €/m3</i>		Kopā:	602	27 979
<i>Tīrie ienākumi: 6 423 €</i>				21 556

64540030092

20.12.2023

Sortimentu periodu plāns

Embūtes pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Piatiba	Suga	Kraja					Vertiba								
						Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	Allikumi	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	
64540030092		1-1-0		0.27	Baltaksnis	0.04	1.89	3.62	0.00	12.26	17.70	1.44	1.95	84.93	158.43	0.00	563.57	808.88	
2023-2027		Galvenā cīrte - izlases cīrte				Kļava	0.16	1.30	1.40	0.00	1.39	4.24	0.53	7.06	58.27	62.90	0.00	63.98	192.22
2023-2027		Galvenā cīrte - izlases cīrte																	
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Piatiba	Suga	Kraja					Vertiba								
64540030092		1-2-0		0.56	Suga	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	Allikumi	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	
2056-2062		Krajas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Blizna	1.79	8.26	8.45	0.00	5.35	23.86	2.97	80.59	371.66	380.16	0.00	246.36	1 078.76
2056-2062		Krajas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma				Baltaksnis	1.10	3.56	2.66	0.00	6.04	13.36	0.82	49.65	160.32	119.69	0.00	277.66	607.32
2056-2062		Krajas kopšanas cīrte - pēc šķērslaukuma																	
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Piatiba	Suga	Kraja					Vertiba								
64540030092		1-3-0		0.40	Suga	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	Allikumi	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	
2023-2027		Kalicirte - pēc vecuma				Apse	18.54	13.99	3.84	6.74	8.13	51.24	3.00	834.26	629.58	172.83	316.57	374.08	2 327.13
2023-2027		Kalicirte - pēc vecuma				Kļava	3.48	7.92	5.10	0.00	1.75	18.25	2.16	156.76	356.20	229.64	0.00	80.33	822.93
2113-2117		Kalicirte - pēc vecuma				Apse	5.83	24.48	21.86	40.28	7.58	100.02	6.98	262.40	1 101.50	983.55	1 893.12	348.55	4 589.13
2023-2027		Kalicirte - pēc vecuma				Baltaksnis	0.12	1.54	2.82	0.00	7.88	12.36	0.95	5.13	69.31	127.08	0.00	362.25	563.78
2068-2072		Kalicirte - pēc vecuma				Apse	6.61	26.80	22.68	40.82	8.35	105.07	7.28	297.40	1 208.11	1 020.59	1 909.36	384.23	4 817.68
2068-2072		Kalicirte - pēc vecuma																	
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Piatiba	Suga	Kraja					Vertiba								
64540030092		1-4-0		0.29	Suga	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	Allikumi	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma				Apse	1.61	6.59	5.69	10.76	2.05	26.71	1.95	72.58	296.49	256.20	505.88	94.32	1 225.46
2076-2092		Kalicirte - pēc vecuma				Apse	3.34	14.80	14.65	28.39	4.54	65.61	4.74	150.23	665.98	654.88	1 394.30	208.59	3 013.76
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma				Berzs	0.62	0.85	1.42	2.76	0.85	6.51	0.40	74.89	102.40	156.41	149.18	38.95	521.93
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma				Kļava	0.17	1.68	2.05	0.00	2.44	6.34	0.84	7.66	75.76	92.30	0.00	112.09	287.81
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma				Ozols	0.57	2.75	2.10	0.00	7.98	13.41	0.88	25.68	123.83	94.43	0.00	367.21	611.15
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma				Berzs	0.21	0.53	1.65	8.33	2.14	13.06	0.96	25.47	63.74	203.08	450.02	98.28	840.59
2033-2037		Kalicirte - pēc vecuma																	
Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Piatiba	Suga	Kraja					Vertiba								
64540030092		1-5-0		0.26	Suga	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	Allikumi	Resnie	Videjje	Tievie	P.Malka	Malka	Kopa	
2093-2097		Kalicirte - pēc vecuma				Baltaksnis	0.07	2.85	7.18	0.00	26.75	36.84	3.42	3.10	128.15	323.09	0.00	1 230.42	1 684.76
2056-2062		Kalicirte - pēc vecuma				Baltaksnis	0.07	2.85	7.18	0.00	26.75	36.84	3.42	3.10	128.15	323.09	0.00	1 230.42	1 684.76
2023-2027		Kalicirte - pēc vecuma				Baltaksnis	1.68	9.78	12.46	0.00	26.60	50.52	3.55	75.51	440.14	560.68	0.00	1 223.71	2 300.03

1



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

Arnis Zeilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1997. gada 3. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LVM/2018/13
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.bqova.org

Krzysztof Gzessik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žaromskis
Chairman of the Board
LVA

Latvijas Ipašumu Vērtētāju Asociācija (LVA), Elizabetes street 65-7, LV-1050 Rīga, Latvia.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers

vārds, uzvārds

170378-12813

personas kods

Mežaudzes vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 18. martā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 17. martam

datums

Vilnis Žuromskis

LĪVA
valdes priekšsēdētājs

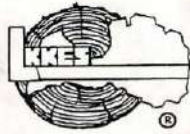


Pēteris Strautmanis

Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

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

Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

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

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

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

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

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

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

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700

Sertifikātu lieto atbilstoši izmantošanas noteikumiem.
Pielikums uz 2 lapām ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **11**

Izsniegts

SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N.Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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