

Nekustamā īpašuma ar mežaudzi novērtējums
Pasūtītājs Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Dienvidkurzemes novads, Sakas pagasts, “Jūlijas”

Kadastra Nr. 64860120002

Kadastra apzīmējums 64860120100



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

Rīga, 2023. gada 30. oktobrī
Reģ. Nr. V/23-3587

Par nekustamā īpašuma ar mežaudzi
Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jūlijas", novērtēšanu

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar mežaudzi, ar kadastra Nr. 64860120002, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jūlijas"** (turpmāk vērtējumā vērtējamais objekts) novērtēšanu. Vērtējamais objekts ir reģistrēts Sakas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000601095. Vērtējamais objekts sastāv no vienas zemes vienības ar kopējo platību 6,44 ha, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64860120100.

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

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, t.sk. uz zemes esošās mežaudzes vērtību.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma (iekļaujot īpašuma sastāvā esošo mežaudzi) ar kadastra Nr. 64860120002, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jūlijas"**, vērtēšanas datumā 2023. gada 30. oktobrī, aprēķinātā tirgus vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri tūkstoši EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība 3 000 EUR.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

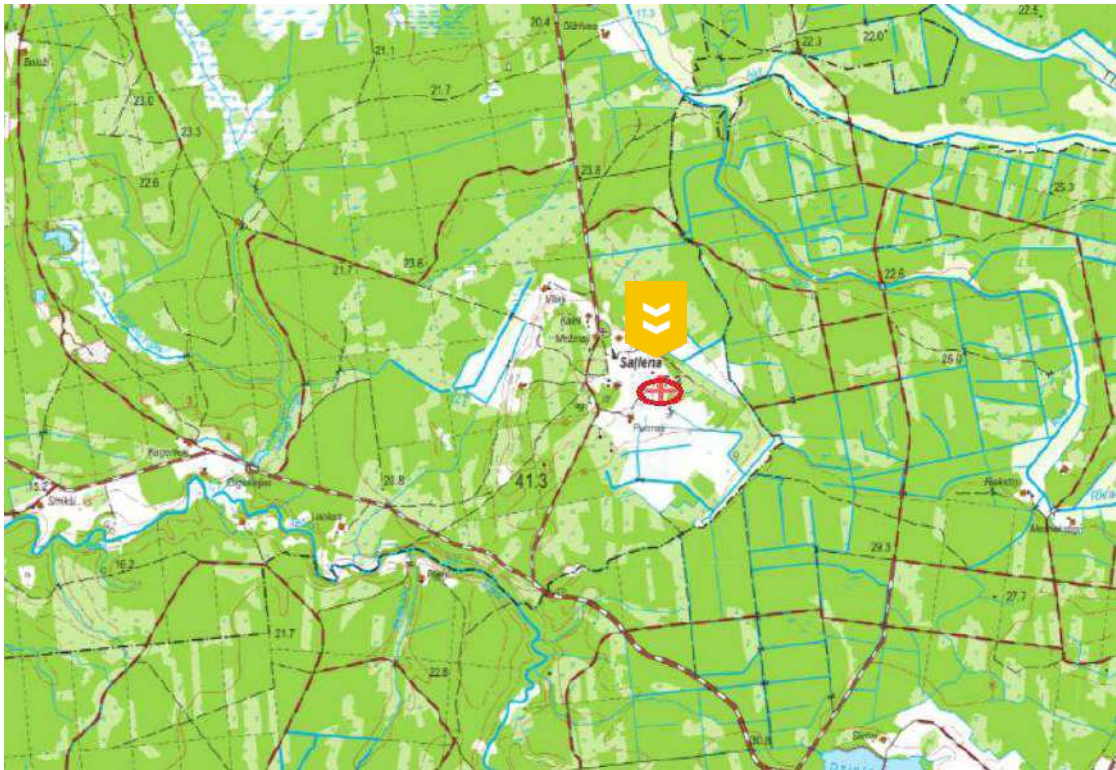
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtēšanas objekts.....	11
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	11
6. Īpašuma tiesības, apgrūtinājumi un vērtējumā izmantotā informācija.....	11
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	12
7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta	12
7.2. Zemes gabala raksturojums	12
7.3. Meža zemju un mežaudžu raksturojums	14
8. Vērtības definīcija.....	15
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	15
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	19
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	19
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	20
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	21
13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes daļas nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	22
13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	28
13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums.....	30
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	31
15. Neatkarības apliecinājums	31
16. Slēdziens	31

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Mežaudžu vērtības aprēķini (taksācijas apraksts, finanšu plūsma, sortimentu plāns)
3. Iesniegto dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Informācijas avots: © www.kartes.lgia.gov.lv

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Īpašuma centrālā daļa



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 1. nogabals



Īpašuma DA daļa



Īpašuma ZA daļa



Īpašuma A daļa



Skats uz īpašuma D daļu



Īpašuma DR daļa



Īpašuma R daļa



Īpašuma DA daļa



Īpašuma sastāvā esošās apbūves drupas

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme ar mežaudzi
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma, t.sk. mežaudzes, tirgus vērtību.
Īpašuma adrese	Dienvidkurzemes novads, Sakas pagasts, "Jūlijas"
Īpašuma kadastra numurs	64860120002
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	100000601095
Vērtējamā objekta sastāvs:	Platība:
Zemes vienības kadastra apzīmējums 64860120100	6,44 ha
Kopējā platība	6,44 ha
Apskates un vērtības noteikšanas datums	24.10.2023
Atskaites sagatavošanas datums	30.10.2023
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000601095. Īpašniece: Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
Vērtējamā objekta apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēto apgrūtinājumu nav. VZD Kadastrā reģistrētais apgrūtinājums: <ul style="list-style-type: none"> Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem– 0.13 ha. <i>Minētais apgrūtinājums būtiski negatīvi neietekmē īpašuma vērtību.</i>
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Tirgus vērtība	24 000 EUR
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar mežaudzi ar kadastra nr. 64860120002, kas atrodas ***Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jūlijas"***.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

Zemes īpašums ar kopējo platību 6,44 ha, tai skaitā zemes gabalā esošā mežaudze, kas sastāv no zemes vienības 64860120100.

Vērtējamā objekta sastāvs (pēc VZD datiem):

Kadastra apzīmējums	64520170026
<i>Platība, ha</i>	6,44
<i>Meža zemes platība, ha</i>	0,45
<i>Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha</i>	4,79
<i>Krūmāju platība, ha</i>	0,68
<i>Zeme zem ceļiem platība, ha</i>	0,13
<i>Zeme zem ūdeņiem, ha</i>	0,06
<i>Pārējās zemes platība, ha</i>	0,33

Vērtētājs novērtē objektu stāvoklī uz 2023. gada 24. oktobri. Par pamatu īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, VMD (Valsts meža dienests) meža inventarizācijas dati, pieejamā informācija no LR VZD (Valsts zemes dienests) kadastra un vērtējamā objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam – Dienvidkurzemes novada pašvaldībai - slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, t.sk. uz zemes esošās mežaudzes vērtību, atbilstoši Latvijas valsts standarta LVS 401-2013 "Īpašuma vērtēšana" prasībām.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām informatīviem nolūkiem.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības, apgrūtinājumi un vērtējumā izmantotā informācija

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Reģistrētas Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000601095. Īpašniece: Dienvidkurzemes novada dome.

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā reģistrēto apgrūtinājumu nav.

VZD Kadastrā reģistrētais apgrūtinājums:

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem– 0.13 ha.

Minētie apgrūtinājumi būtiski negatīvi neietekmē īpašuma vērtību.

Analizējot LR VZD kadastra reģistra datus, VMD meža inventarizācijas datus un datu pārvaldības sistēmā OZOLS pieejamo informāciju, vērtētāji konstatēja, ka saimnieciskas darbības ierobežojumu minētajam īpašumam nav.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izraksts no Zemesgrāmatas;
- Informatīvā izdrukā no VZD kadastra informācijas sistēmas;
- VMD meža inventarizācijas dati;
- Informācija no Sakas pagasta spēkā esošā Teritorijas plānojuma;
- Informācija no dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS;
- Informācija par situāciju un tendencēm īpašumu tirgū;
- Informācija par mežizstrādes un citu mežsaimniecisko pakalpojumu cenām;
- Informācija par apaļo kokmateriālu cenām.

7. Vērtējamā objekta raksturojums


7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta



Vērtēšanas objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Dienvidkurzemes novada ziemeļu daļā, apmēram 56 km no novada centra Grobiņas, 17 km attālumā no pagasta centra Sakas, 63 km no Liepājas, kā arī 199 km attālumā no Rīgas. Dienvidkurzemes novads robežojas ar Ventspils novadu, Kuldīgas novadu, Saldus novadu, kā arī Lietuvas Republikas Telšu un Klaipēdas apriņķiem. Sakas pagasta teritorijai raksturīgs līdzens reljefs.

Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldībai piederošo ceļu ar grants segumu, kā arī šķērsojot fiziskām personām piederošos LIZ.

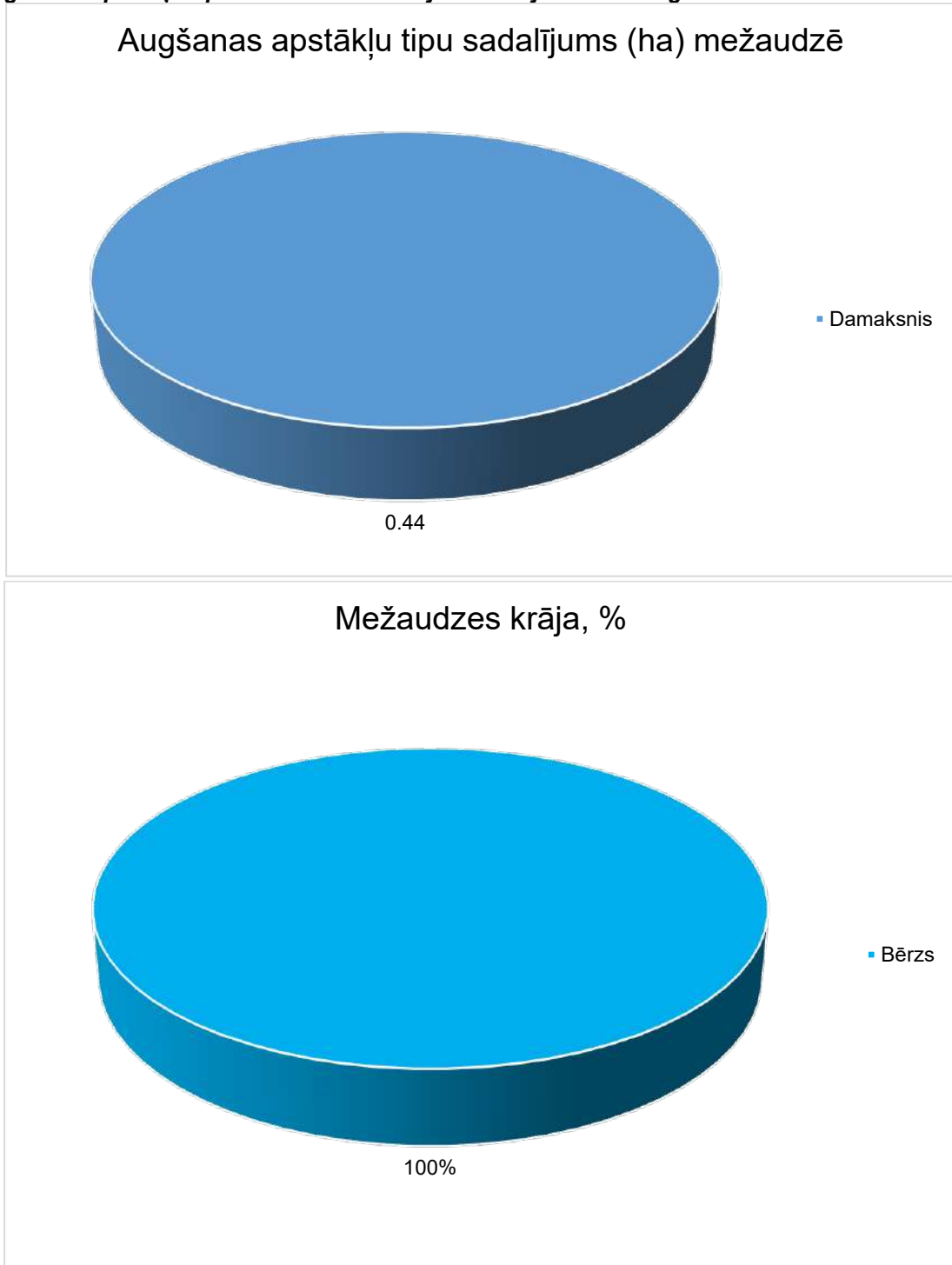
7.2. Zemes gabala raksturojums

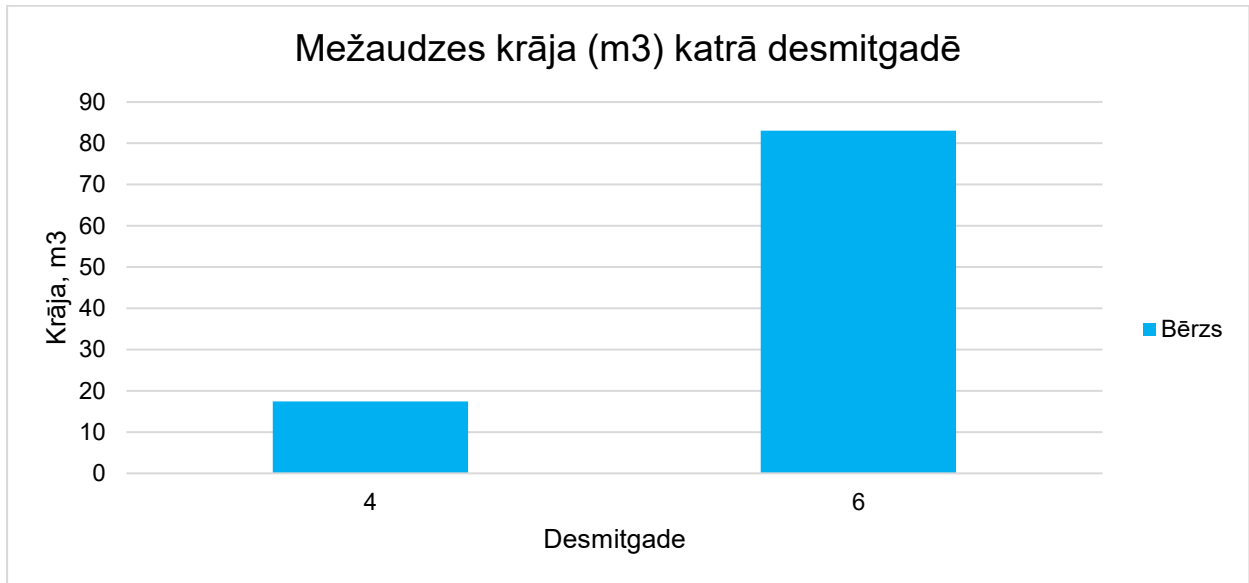
Zemesgabala platība, ha	6.44
Kadastra apzīmējums	64860120100
Zemes gabala attēlojums kadastra kartē	
Avots: www.kadastrs.lv	

<p>Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu www.geolativija.lv</p>	
<p>Meliorācija Avots www.lvmgeo.lv</p>	 <p>Zemes gabals nav meliorēts.</p>
<p>Piebraukšana</p>	<p>Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldībai piederošo ceļu ar grants segumu, kā arī šķērsojot fiziskām personām piederošos LIZ.</p>
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Neregulārās formas zemes gabals. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošajām LIZ un meža zemēm.</p>
<p>Zemes gabala sastāvs, labiekārtojums</p>	<p>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme nav pieteikta LAD atbalsta pasākumiem.</p>
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens</p>
<p>Inženiertehniskie tīkli</p>	<p>Nav</p>

7.3. Meža zemju un mežaudžu raksturojums

Meža augšanas apstākļu tipu un mežaudžu krājas sadalījums desmitgadēs:





Meža augšanas apstākļu tipi (MAAT) šajā īpašumā ir damaksnis. Kopumā meža zeme šajā īpašumā ir ļoti labi piemērota koku augšanas gaitai. Šajos meža augšanas apstākļu tipos mežizstrāde iespējama vasaras un ziemas periodā.

Kā redzams otrajā diagrammā - koku suga šajā īpašumā ir bērzs, kas ir saimnieciski vērtīga koku suga. No trešās diagrammas izriet, ka krāja ir koncentrēta sestajā desmitgadē, sasniedzot 83 m³, kuram seko ceturrtā desmitgade ar 17 m³.

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/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /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 un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

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 jaunaudzis un izcirtumi vairāk interesē ārvalstu kapitāla investīciju fondus, kas īpašumus un īpašumu portfeļus iegādājas ilgtermiņa ieguldījumiem. Pastiprināti investoriem interesē tādu

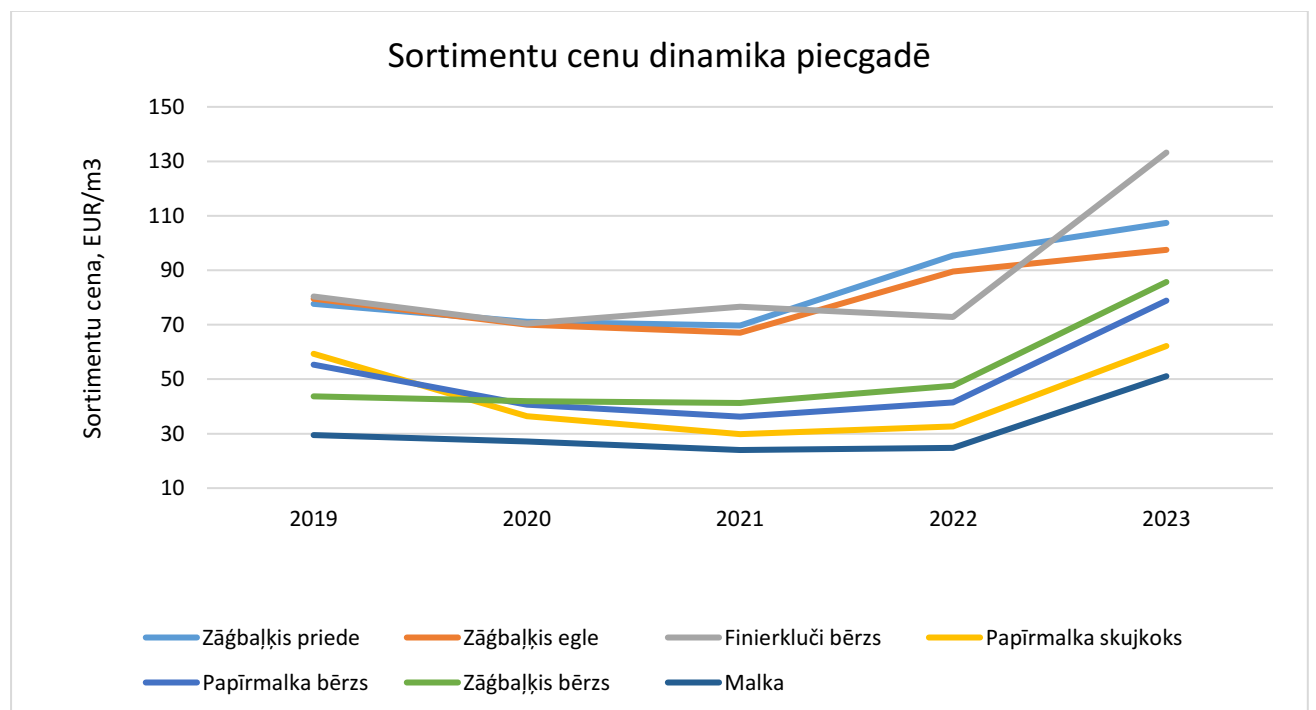
Īpašumu iegāde, kas tieši pieslēdzas jau esošajiem īpašumiem, tādējādi konsolidējot tos un izveidojot lielākas kopējo īpašumu vienības.

Zemāk esošajā tabulā ir apkopota informācija par pēdējo 4 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, birstaudze, EUR/ha	Pieaugusi audze, EUR/ha
Skujkoki (priede, egļe)	līdz 5 000	līdz 15 000	līdz 25 000
Bērzs	līdz 3 000	līdz 9 000	līdz 15 000
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 augošanas 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 2017. gada otrajā pusē, kad ilgstošu lietavu periodā, samazinājās apaļo kokmateriālu pieejamība, tāpēc, lai spētu nodrošināt ražošanas procesus, kā arī palielinoties papīrmalkas pieprasījumam no ārvalstīm – dažu apaļo kokmateriālu cenas pieauga

gandrīz pat 2 reizes. No 2020. gada vidus vērojams finierkluču cenas pieaugums, jo vietējie bērza finierkluču pārstrādātāji cēlušī cenu, lai spētu konkurēt ar apaļkoku eksportētājiem. Dažādu faktoru ietekmē 2021. gada pirmajā pusē strauji paaugstinājās skujkoku zāģbaļķu cenas, kas uz brīdi uzstādīja pat vēsturiski augstākās cenas par šādiem sortimentiem, kas salīdzinot ar iepriekšējo gadu cenu bija pat 2 reizes augstākas. Ģeopolitisko notikumu dēļ cenu kāpums kokmateriāliem turpinājās līdz 2022. gada beigām.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes

Pēdējos gados bija vērojama aktivitātes palielināšanās lauksaimniecības zemju tirgū. Palielinājās interese par lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem. Interesi galvenokārt izrādīja lielākās saimniecības. Noslēgtajos darījumos bija vērojams cenu pieaugums.

Joprojām pieprasītākā ir lauksaimniecības zeme, kas atrodas tuvu novadu pilsētām, pagastu centriem, kur ir attīstīta lauksaimniecība. Stabils ir pieprasījums pēc labas kvalitātes meliorētām lauksaimniecības zemēm līdzenumos, kādi ir Zemgalē. Lielākais pieprasījums ir pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes lielā platībā (virs 20 ha), kas ir apsaimniekota, ar labu konfigurāciju un ceļu izvietojumu. Šādu pieprasījumu pamatā nosaka lauksaimniecībā izmantojamās modernās tehnikas parametri. Mazākas platības zemes gabalus (mazāk par 10 ha) pamatā iegādājas gadījumos, ja tie atrodas blakus jau pircēja īpašumā esošam īpašumam, vai ar nolūku nākotnē iegādāties vēl citus zemes gabalus konkrētajā vietā un izveidot lielas lauksaimniecībā izmantojamo zemju platības, īpašumus apvienojot.

Nereti tiek pirktas arī vecas lauku viensētas, kopā ar īpašumā esošo zemi. Lielie zemju īpašnieki iegādājas vecās lauku viensētas pieguļošās lauksaimniecības zemes dēļ, pakāpeniski atbrīvojoties no ēkām un rekultivējot zemi zem ēkām tālākai izmantošanai lauksaimniecībā.

Pircēji izvērtē vairākus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums pret jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un slodzes izturīgi piebraucamie ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes kopplatība, apstrādātās un neapstrādātās (iekopjamās) zemes īpatsvars visā gabalā, viengabalainība. Par iepriekš ilgāku periodu neapsaimniekotajām un aizaugušajām lauksaimniecības zemēm tiek maksāts mazāk, jo ir vajadzīgi lieli gan materiālie gan laika ieguldījumi, lai šīs platības panāktu apstrādājamā un ražot spējīgas. Sarūkot apstrādāto un iekopto zemju piedāvājumam, zemnieki paplašinoties ir spiesti iegādāties arī šādus īpašumus.

Ne mazāka nozīme ir arī zemes lietošanas veidu īpatsvaram, t.i., lauksaimniecībā izmantojamo zemju īpatsvaram, meža vērtībai, krūmāju un purvu platībām. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumi dažkārt savā starpā "apmainās" ar īpašumiem, tādējādi maksimāli koncentrējot ražošanu vienviet un samazinot transporta izmaksas.

Zemgale, it īpaši Bauskas novads ir viens no reģioniem ar vēsturiski visaugstākajām lauksaimniecībā izmantojamo zemju cenām. Pieprasījumu pēc šādiem zemes gabaliem, galvenokārt, nosaka zemes gabala atrašanās vieta – zemes gabals robežojas ar jau iekoptiem saimniecības laukiem vai ir tuvu saimniecības ar jau apstrādātām zemes platībām.

Lauksaimniecības zemes gabalu cenas Dienvidkurzemes novadā uz 2023. gada septembri sasniegušas 4500 - 5500 EUR/ha, atsevišķos gadījumos līdz pat 6500 EUR/ha, nekoptu vai sliktas kvalitātes lauksaimniecības zemju cenas svārstās diapazonā no 2000 līdz 3500 EUR/ha.

Pašlaik ir ierobežots piedāvājums (lielākā zemju daļa jau ir nonākuši lielo lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu īpašumā). Augstvērtīgas lauksaimniecībā izmantojamās zemes īpašumu sludinājumi šobrīd pārsvarā netiek eksponēti sludinājumu portālos, lielā pieprasījuma dēļ. Pamatā darījumi notikuši starp zemes īpašnieku un nomnieku. Piedāvājumā pamatā ir zemes gabali, kas nav kopti jau ilgāku laiku, ar bojātu meliorācijas sistēmu, ir jau daļēji aizauguši ar krūmiem. Tirgū lielākoties piedāvā 3 – 20 hektāru lauksaimnieciski izmantojamās zemes platības.

Pieaugot cerībām un reālām darbībām lauksaimnieku atbalstam, zemes cenas būtiski pieaugušas kopš krīzes laikiem. Augstākās cenas tiek maksātas par zemes gabaliem, kas ir apstrādāti, kvalitatīvi un lauksaimnieciskai

ražošanai atbilstoši, kā arī par tiem, kas robežojas ar jau īpašumā esošiem zemes gabaliem un kuros ir cērtamas mežaudzes. Pagastu un novadu attālākajās vietās, cena var būt zemāka.

Lauksaimnieki labprātāk iegādājas dārgāku iekoptu zemi, nekā aizaugušu zemi par lētāku cenu, jo zemes iekopšanai nepieciešami ievērojami naudas un laika ieguldījumi, lai iekoptu zemes. Savukārt mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 20-50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Samazinoties iespējām iegādāties iekoptu zemes platību, vērojams pieprasījuma pieaugums arī pēc šādām platībām, līdz ar to vērojams arī cenu pieaugums. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

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/.

Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Pamatojoties uz spēkā esošo Dienvidkurzemes novada attīstības plānu, īpašums atrodas lauksaimniecības (L) un mežu (M) teritorijā. Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu, izmantošanas iespējas un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids atbilst esošajam - lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Īpašums neapplūst un ir salīdzinoši sausā vietā;
- Mežaudzē nav saimnieciskās darbības ierobežojumu.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Īpašumam ir samērā grūta piekļuve;
- Īpašuma sastāvā ir biotops 6270* "Sugām bagātas ganības un ganītas pļavas", kur ir aizliegta aršana;
- LIZ ir daļēji aizaugusi.

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 uzņēmējdarbības 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;
- Īpašums ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.

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, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar 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 analīze;
- 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 tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana tiek pielietota mežaudzes vērtības noteikšanā.

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji īpašumu nosacīti sadala divās daļās – lauksaimniecībā izmantojamā zeme un meža zeme, kā arī mežaudze.

- Zemes vienība 64860120100







- Mežaudze zemes vienības 64860120100 sastāvā – 100 m³ (pēc apsekošanas datiem).

13.1. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes daļas nosacītās vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par četrām nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Dienvidkurzemes novadā Sakas pagastā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies 2022-2023. g. pārdotus īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala lauksaimniecībā izmantojamās platības 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.

Salīdzināmie objekti:

Objekts nr. 1.

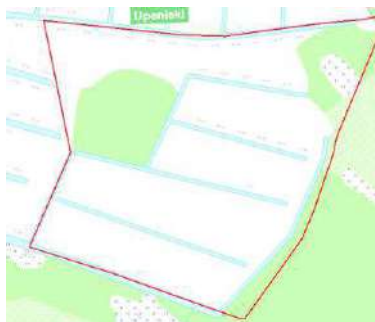
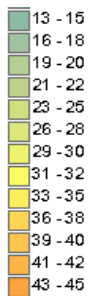
Objekts nr. 1.		"Kalvenes", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.	
Kadastra numurs visam īpašumam	64860090068	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64860090068
Pārdošanas cena, EUR	25,000	Pārdošanas laiks	15.06.2022
Zemes gabala platība, ha	7.60	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	3.61
Mežu zemes, ha	1.50	Aramzeme, ha	3.31
Krūmāju platības, ha	1.65	Ganības, ha	0.30
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.50	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.34	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0.35
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	41.4%	LIZ īpatsvars	47.5%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
<p>Neregulārās formas zemesgabals, kas robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošajām LIZ un meža zemēm. A pusē pieguļ pie ceļa. Zemesgabals ir daļēji meliorēts ZR daļā. Reljefs pārsvarā līdzens, R daļā nogāze.</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <div style="text-align: center;"> <p>13 - 15 16 - 18 19 - 20 21 - 22 23 - 25 26 - 28 29 - 30 31 - 32 33 - 35 36 - 38 39 - 40 41 - 42 43 - 45</p> </div>  </div>			
Augsnes tips	Pv - velēnu podzolētās parastās; AG -aluviālās velēnu gleja.		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3289	Cena EUR uz LIZ 1 ha	6925

Objekts nr. 2.

Objekts Nr.2	"Spanenieki", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64860060079	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64860060003
Pārdošanas cena, EUR	32,000	Pārdošanas laiks	22.04.2022
Zemes gabala platība, ha	8.00	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	6.49
Mežu zemes, ha	1.20	Aramzeme, ha	5.80
Krūmāju platības, ha	0.31	Ganības, ha	0.69
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.00	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	32	Meliorētas zemes, ha	2.70
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	18.9%	LIZ īpatsvars	81.1%

Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu

Neregulārās formas zemesgabals. Piekļuve no ZA puses pa servitūta ceļu. Robežojas ar juridiskām personām piederošām LIZ un meža zemēm. Reljefs līdzens, zemesgabals ir daļēji meliorēts.



Augsnes tips

Vg - velēnu glejotās; Pg - velēnu podzolētās glejotās



Cena EUR/1 ha pret kopplatību

4000





Cena EUR uz LIZ 1 ha

4931

Objekts nr. 3.

Objekts Nr.3	"Ķēniņi", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64860120020	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64860120020
Pārdošanas cena, EUR	9,000	Pārdošanas laiks	31.07.2023
Zemes gabala platība, ha	2.50	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	2.15
Mežu zemes, ha	0.00	Aramzeme, ha	0.00
Krūmāju platības, ha	0.35	Ganības, ha	2.15
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.00	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	20	Meliorētas zemes, ha	0.00
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	14.0%	LIZ īpatsvars	86.0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
<p>Neregulārās formas zemesgabals. Atrodas pie ceļa, nav meliorēts. Reljefs līdzens. Robežojas ar juridiskai personai un valstij piederošajām meža zemēm.</p>			
 			
Augsnes tips			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3600	Cena EUR uz LIZ 1 ha	4186

Objekts nr. 4.

Objekts Nr.4	"Kļavas", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64860110097	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64860110097
Pārdošanas cena, EUR	5,500	Pārdošanas laiks	15.06.2022
Zemes gabala platība, ha	1.38	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	0.66
Mežu zemes, ha	0.00	Aramzeme, ha	0.00
Krūmāju platības, ha	0.60	Ganības, ha	0.60
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.12	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.00	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	32	Meliorētas zemes, ha	0.60
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	43.5%	LIZ īpatsvars	47.8%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
<p>Četrstūra formas zemesgabals. Piekļuve no ZR puses pa servitūta ceļu. Robežojas ar fiziskām personām piederošām LIZ un meža zemēm. Reljefs līdzens, D daļā pie ūdenstīlpnes ir nogāze, zemesgabals ir meliorēts.</p>			
 			
 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <ul style="list-style-type: none"> 13 - 15 16 - 18 19 - 20 21 - 22 23 - 25 26 - 28 29 - 30 31 - 32 33 - 35 36 - 38 39 - 40 41 - 42 43 - 45 </div> 			
Augsnes tips			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3986	Cena EUR uz LIZ 1 ha	8333

Aprēķinu tabula (zemes vienībai 64860120100):

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	"Kalvenes", Sakas pag., Dienvidkurzem es nov.	"Spanenieki", Sakas pagasts, Dienvidkurzem es novads	"Kēniņi", Sakas pagasts, Dienvidkurzem es novads	"Kļavas", Sakas pagasts, Dienvidkurzem es novads	
Darījuma/piedāvājuma laiks	06.2023	22.04.2022	31.07.2023	15.06.2022	
Pārdošanas cena, €	25,000	32,000	9,000	5,500	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	-2%	-10%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	3%	0%	3%	
Kopējā korekcija, %	-2%	-7%	0%	3%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	24,500	29,760	9,000	5,665	
Zemes kopējā platība, ha	7.60	8.00	2.50	1.38	6.44
Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha	3.61	6.49	2.15	0.66	4.96
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	47.5%	81.1%	86.0%	47.8%	77.0%
Mežu zemes, krūmāji, ha	3.15	1.51	0.35	0.60	1.27
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0.50	0.00	0	0.12	0.06
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0.34	0.00	0.00	0.00	0.15
Meliorētas zemes, ha	0.35	2.70	0	0.6	0
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	32	20	32	25
Zemes kopplatības pārdošanas cena, EUR/ha	3224	3720	3600	4105	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	6787	4586	4186	8583	
Koriģējošie koeficienti, kas izīdina atšķirības:					
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	-3.0%	0.0%	0.0%	-20.0%	
Zemes gabalu konfigurācija, skaits	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	
Zemes gabala lielums	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	-5.0%	-7.0%	5.0%	-7.0%	
Pārējās zemes ietekme	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0.0%	3.0%	0.0%	0.0%	
Zemes zem apbūves, pagalmiem, ceļiem	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Reljefs, akmeņainība, apaugums, traucējumi	-3.0%	0.0%	-5.0%	-3.0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	11.5%	-1.5%	-4.1%	15.6%	
Kopējā korekcija, %	-4.5%	-10.5%	-9.1%	-19.4%	
Atkoriģētā cena par zemes platības 1ha	3,080	3,330	3,272	3,310	
Atkoriģētās cenas svaru koeficienti	25%	25%	25%	25%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €					21,000

13.2. Mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Mežaudžu 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 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, 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 - 10.00%. Gadījumā, ja tiek vērtēts liels īpašumu kopums (simti, tūkstoši ha) tad procentu likme var būt arī zemāka, kas saistīts ar risku mazināšanos lielam 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 meža īpašumu pirkšanas un pārdošanas apstākļus un situāciju tirgū uz 2023. gada septembri. Ņemot vērā mežaudzes sastāvu, ciršu plānu, kā arī mežaudzes platību vērtējamam objektam tiek piemērota 10,00% 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/m ³	27,00
Jaunaudžu sastāva kopšana	EUR/ha	270,00
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 4 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 vienība 64860120100) sastāvā ietilpstošās mežaudzes aprēķinātā vērtība:

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi, EUR	Izmaksas, EUR	Tīrie ienākumi, EUR	Diskontētā naudas plūsma periodā
5	2023-2027	6,027	2,244	3,783	2981
10	2028-2032	0	134	-134	-66
15	2033-2037	0	15	-15	-5
20	2038-2042	0	15	-15	-3
25	2043-2047	360	179	181	21
30	2048-2052	0	15	-15	-1
35	2053-2057	1,377	510	867	39
40	2058-2062	1,255	761	494	14
45	2063-2067	0	19	-19	0
50	2068-2072	0	19	-19	0
55	2073-2077	0	19	-19	0
60	2078-2082	1,334	675	659	3
65	2083-2087	0	19	-19	0
70	2088-2092	0	19	-19	0
75	2093-2097	5,187	1,901	3,286	3
80	2098-2102	0	13	-13	0
85	2103-2107	0	134	-134	0
90	2108-2112	439	233	206	0
95	2113-2117	0	15	-15	0
100	2118-2122	0	15	-15	0
105	2123-2127	455	217	238	0
110	2128-2132	0	21	-21	0
115	2133-2137	1,105	635	470	0
120	2138-2142	2,612	898	1,714	0
Aprēķinātā mežaudzes tagadnes vērtība, EUR					2 986

Mežaudzes vērtība pēc aprēķinātās vērtības tiek noapaļota uz **3000 EUR**. Aprēķinam tika izmantota diskonta likme 10,00% apmērā. Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 2. pielikumā.

13.3. Vērtību aprēķinu kopsavilkums

Noteiktās vērtējamā objekta atsevišķo sastāvdaļu vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā Objekta, kā vienota veseluma, vērtības aprēķinā. Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu un apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir atsevišķo sastāvdaļu vērtību summa.

Īpašuma sastāvdaļa	Platība, ha Krāja, m ³	Aprēķinātā vērtība, EUR
Zemes vienība 64860120100	6,44 ha	21 000
Mežaudze zemes vienības 64860120100sastāvā	100 m ³	3 000
Tirgus vērtība vērtējamajam objektam, EUR		24 000

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Analizējot vērtējamā objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secina, ka nepastāv šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai vai pārdošanai.

Vērtētāji uzskata, ka Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis, darījumu intensitāte un šī brīža pieprasījums pēc īpašumiem, kā arī īpašumu pārdošanas prakse nosaka 9 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus 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 2023.gada 24. oktobrī apsekoja SIA „Latio” meža īpašumu vērtēšanas speciālists Antons Seļežņovs. 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 pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu profesionālo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā 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.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma (iekļaujot īpašuma sastāvā esošo mežaudzi) ar kadastra Nr. 64860120002, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Sakas pagastā, "Jūlijas"**, vērtēšanas datumā 2023. gada 24. oktobrī, aprēķinātā tirgus vērtība ir **24 000 EUR** (divdesmit četri tūkstoši EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība 3 000 EUR.

Gunārs Kiziks
Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 14)

Mārtiņš Trukšāns
Mežaudzes vērtētājs
(LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 7. mežaudzes vērtēšanā)

Antons Seļežņovs
SIA "LATIO" meža un lauksaimniecības īpašumu vērtēšanas speciālists
(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 ģirces / 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 uzņēmējdarbības 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.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000601095

Kadastra numurs: 64860120002

Nosaukums: Jūlijas

Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64860120100). Žurn. Nr. 300005137476, lēmums 05.06.2020., tiesnese Elga Guitāne		6.44 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059438.	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 27.maija Pāvilostas novada pašvaldības uzziņa PNP/2.2.13/20/617. Žurn. Nr. 300005137476, lēmums 05.06.2020., tiesnese Elga Guitāne		
2.1. Persona: Pāvilostas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059438. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 9.jūnija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005623650, lēmums 10.06.2022., tiesnese Evika Klēpe		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Mārīte Lipša. Pieprasījums izdarīts 31.10.2023. 15:37:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64860120002	Jūlijas	3393	100000601095	Sakas pagasts, Dienvīdurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3685
Kopplatība:	6.4400
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3393 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3690 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	10631 (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
64860120100	1/1	3393	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	3393
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.4400
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	24
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3393 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	10339 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.4400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.7900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.1500
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	4.6400
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.4500
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.6800
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0600
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.1300
Pārējās zemes platība:	0.3300

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.05.2019	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1300	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000058625	Dienvidkurzemes novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	64860120002	Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov., LV-3430

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Sakas pag.**

Kadastrs: **64860120100**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.3 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	73	Bērzs	54	27	24	17	184	61	58	297
I	14	Apse	54	29	25	3	36	12	8	45
I	13	Priede	54	31	23	3	32	11	8	40
						23	252	83	75	382

Kv.,nog.: 1-2-0 Plat: 0.1 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Damaksnis Bon.: I Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	100	Bērzs	34	16	17	20	159	17	87	995
						20	159	17	87	995

Platība, ha **0.44**
Kopējā krāja, m³: **100.47**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.3	74	5 612	2 000
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	7	415	223
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 74.41 €/m3</i>		81	6 027	2 244
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 48.81 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 783 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 27.43 €/m3</i>				
2028-2032				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	119
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	134
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -134 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2033-2037				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	15
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -15 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2038-2042				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	15
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -15 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2043-2047				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	5	360	164
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.00 €/m3</i>		5	360	179
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 181 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 39.20 €/m3</i>				
2048-2052				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	15
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -15 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2053-2057				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.1	18	1 377	489
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.50 €/m3</i>		18	1 377	510
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 49.33 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 867 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2058-2062				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	21	1 255	691
Jaunaudžu kopšana	0.1	0	0	51
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 59.76 €/m3</i>		21	1 255	761
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 494 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 26.86 €/m3</i>				
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	19
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -19 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2068-2072				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	19
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -19 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2073-2077				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	19
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -19 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2078-2082				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	20	1 334	656
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 66.70 €/m3</i>		20	1 334	675
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 659 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 33.90 €/m3</i>				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	19
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -19 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2088-2092				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	19
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -19 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2093-2097				
Kailcirte - pēc vecuma	0.3	64	4 909	1 727
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	5	278	155
Stādāmais materiāls	0.3	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.3	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.3	0	0	6
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 75.17 €/m3</i>		69	5 187	1 901
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 49.72 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 3 286 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 24.60 €/m3</i>				
2098-2102				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	13
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -13 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2103-2107				
Jaunaudžu kopšana	0.3	0	0	119
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	134
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -134 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2108-2112				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	7	439	218
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 62.71 €/m3</i>		7	439	233
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 206 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 31.57 €/m3</i>				
2113-2117				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	15
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -15 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2118-2122				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	15
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -15 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2123-2127				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.1	6	455	202
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Infrastrukturā izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.1	0	0	2
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 75.83 €/m3</i>		6	455	217
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 238 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 42.17 €/m3</i>				
2128-2132				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturā izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	21
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -21 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2133-2137				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.3	19	1 105	614
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturā izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 58.16 €/m3</i>		19	1 105	635
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 470 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 25.84 €/m3</i>				
2138-2142				
Kailcirtē - pēc caurmēra	0.1	32	2 612	877
Stādāmais materiāls	0.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	0.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	13
Infrastrukturā izmaksas	0.4	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	8
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 81.63 €/m3</i>		32	2 612	898
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 54.22 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 1 714 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.49 €/m3</i>		Kopā:	278	20 151
<i>Tīrie ienākumi: 11 426 €</i>				8 725

Sortimentu periodu plāns

25.10.2023

Sakas 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
64860120100		1-1-0		0.33														
2133-2137		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.41	2.80	11.68	3.05	1.02	18.95	1.55	42.14	249.06	600.36	175.83	37.26	1 104.66
2093-2097		Kailcirte - pēc vecuma			Bērzs	15.93	22.62	18.71	2.65	4.05	63.97	3.81	1 629.46	2 016.42	962.28	152.75	148.00	4 908.91
2078-2082		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	2.07	5.14	6.82	1.18	0.99	16.21	1.00	212.09	458.54	350.65	68.22	36.13	1 125.63
2058-2062		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.52	3.33	13.07	3.43	0.96	21.31	1.74	53.78	296.38	672.11	197.86	35.19	1 255.33
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Priede	4.69	2.84	1.89	0.34	0.06	9.82	0.57	475.67	221.86	92.63	16.48	2.28	808.91
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Apse	5.85	1.96	1.10	0.63	0.93	10.46	0.62	300.90	100.58	56.64	25.94	33.92	517.98
2023-2027		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	16.51	19.04	12.96	1.89	3.39	53.80	3.28	1 688.50	1 697.18	666.43	109.41	124.00	4 285.53

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
64860120100		1-2-0		0.11														
2138-2142		Kailcirte - pēc caurmēra			Priede	13.10	11.50	6.89	0.80	0.20	32.49	1.84	1 329.39	899.07	337.95	38.57	7.15	2 612.12
2023-2027		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.25	1.23	4.22	0.92	0.28	6.90	0.53	25.22	109.96	216.94	53.03	10.15	415.30
2123-2127		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Priede	1.64	2.24	2.03	0.18	0.12	6.22	0.35	166.68	175.43	99.64	8.64	4.55	454.95
2093-2097		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Priede	0.26	1.04	2.48	0.98	0.04	4.80	0.35	26.14	81.16	121.43	47.70	1.40	277.83
2108-2112		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Priede	0.94	2.04	3.22	0.51	0.03	6.74	0.43	95.89	159.38	157.72	24.48	1.24	438.72
2078-2082		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Priede	0.03	0.44	2.43	0.91	0.22	4.03	0.43	2.56	34.33	119.25	44.04	8.21	208.38
2053-2057		Kailcirte - pēc caurmēra			Bērzs	4.19	6.49	5.41	0.84	1.19	18.12	1.08	428.57	578.39	278.32	48.32	43.60	1 377.20
2043-2047		Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma			Bērzs	0.75	1.68	2.05	0.29	0.28	5.06	0.32	76.98	150.04	105.51	16.90	10.32	359.75



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA «Latio»

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeles

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *14*

Gunārs Kiziks

vārds, uzvārds

100352-11561

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 7

Mārtiņš Truksāns

vārds, uzvārds

180577-10800

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

Vitis Zuromskis

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