

Nekustamā īpašuma ar mežaudzi novērtējums
Pasūtītājs Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Dienvidkurzemes novads, Durbes pagasts, “Ozolāji”

Kadastra Nr. 64270020378

Kadastra apzīmējums 64270020368



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

Rīga, 2024. gada 9. janvārī
Reģ. Nr. V/23-4376

Par nekustamā īpašuma ar mežaudzi
Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā, "Ozolāji", novērtēšanu

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar mežaudzi, ar kadastra Nr. 64270020378, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā, "Ozolāji"** (turpmāk vērtējumā vērtējamais objekts) novērtēšanu. Vērtējamais objekts ir reģistrēts Durbes pagasta Zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000712057. Vērtējamais objekts sastāv no vienas zemes vienības ar kopējo platību 6,31 ha, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 64270020368.

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. 64270020378, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā, "Ozolāji"**, vērtēšanas datumā 2024. gada 9. janvārī, aprēķinātā tirgus vērtība ir **49 000 EUR** (četrdesmit deviņi tūkstoši EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība 14 800 EUR.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

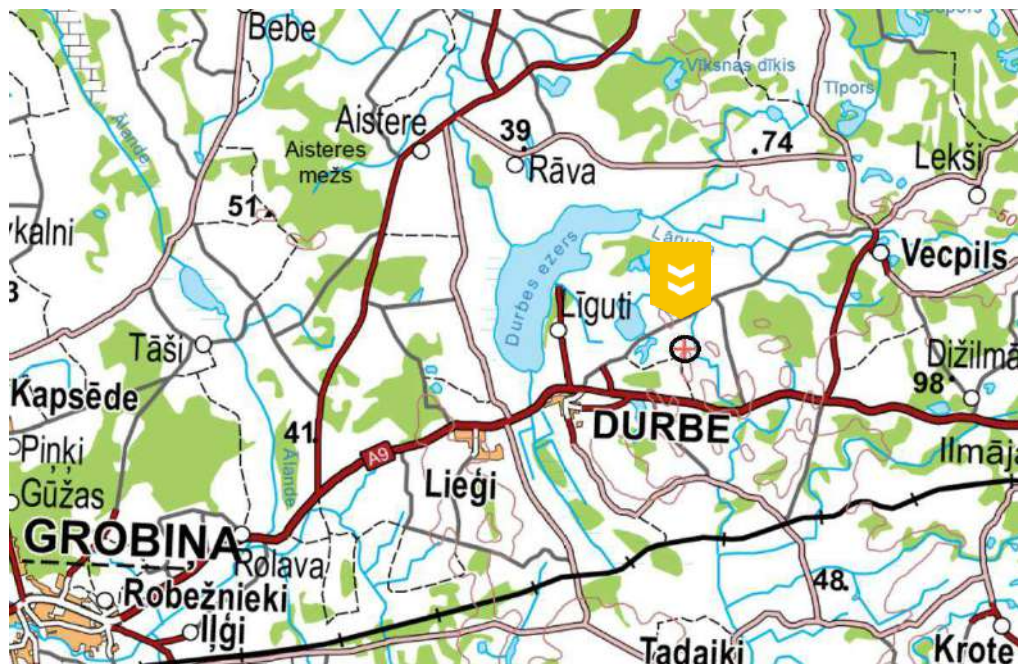
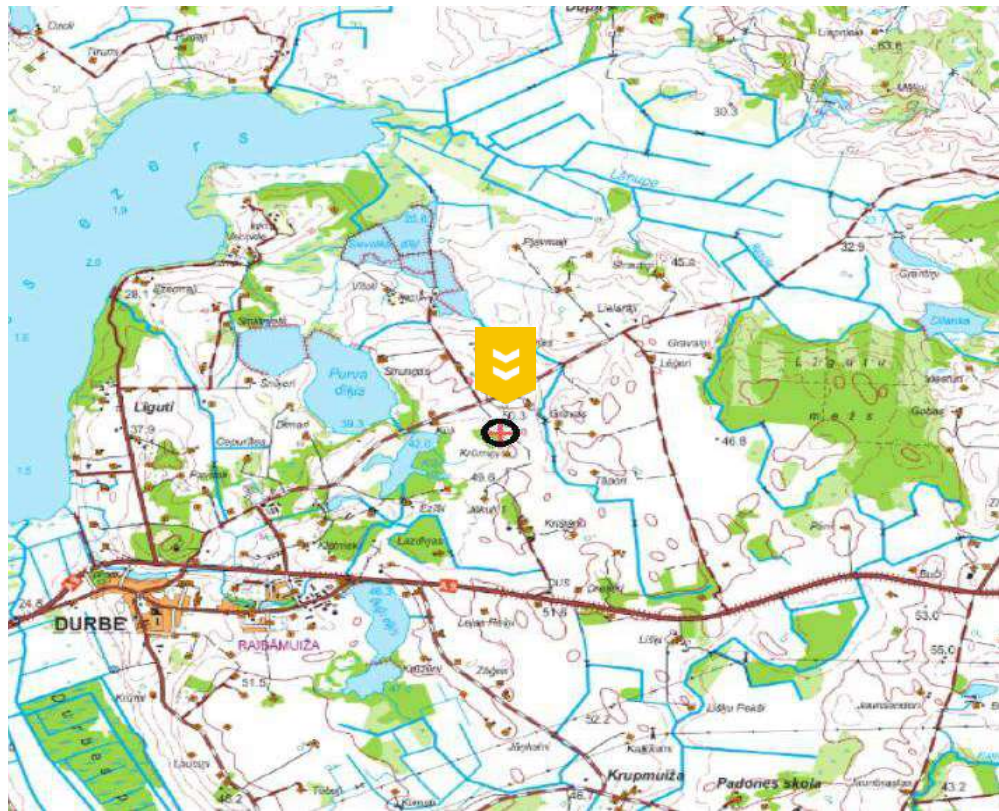
Saturs

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.....	16
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

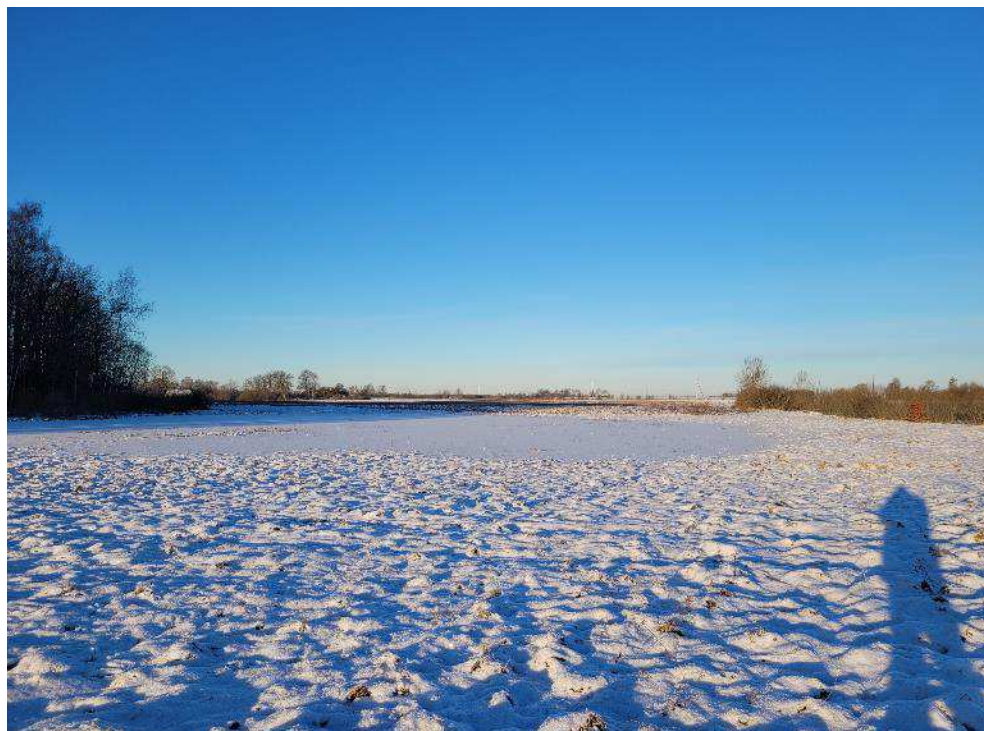
1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Mežaudžu vērtības aprēķini (taksācijas apraksts, finanšu plūsma, sortimentu plāns)
3. Iesniegto dokumentu kopijas
4. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē

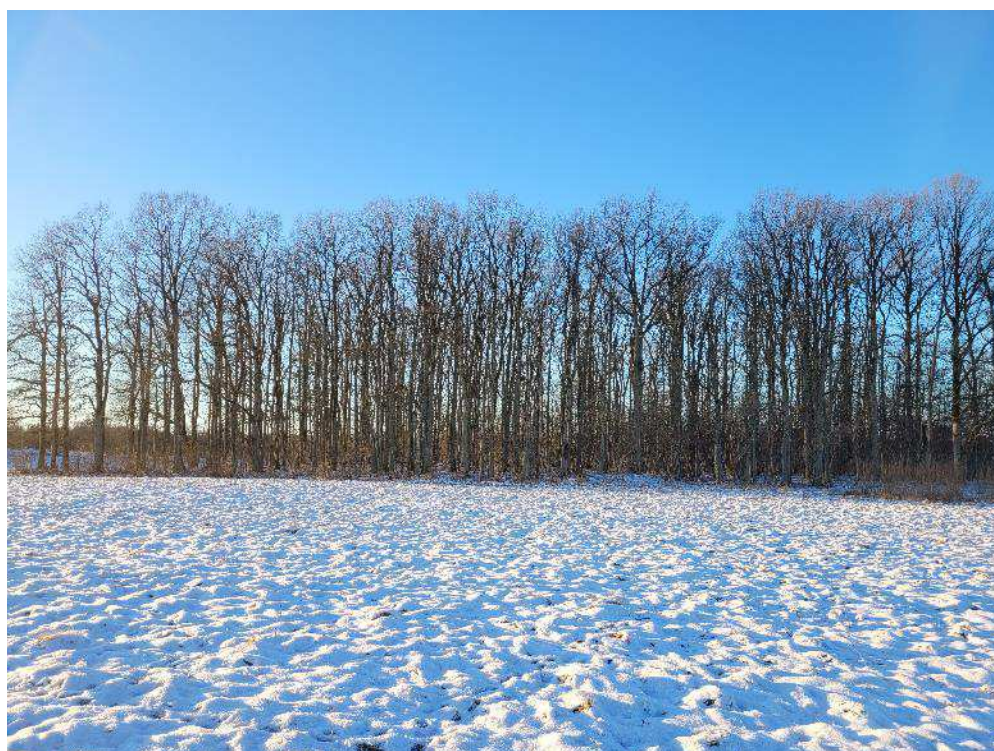


Informācijas avots: © www.kartes.lgia.gov.lv

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



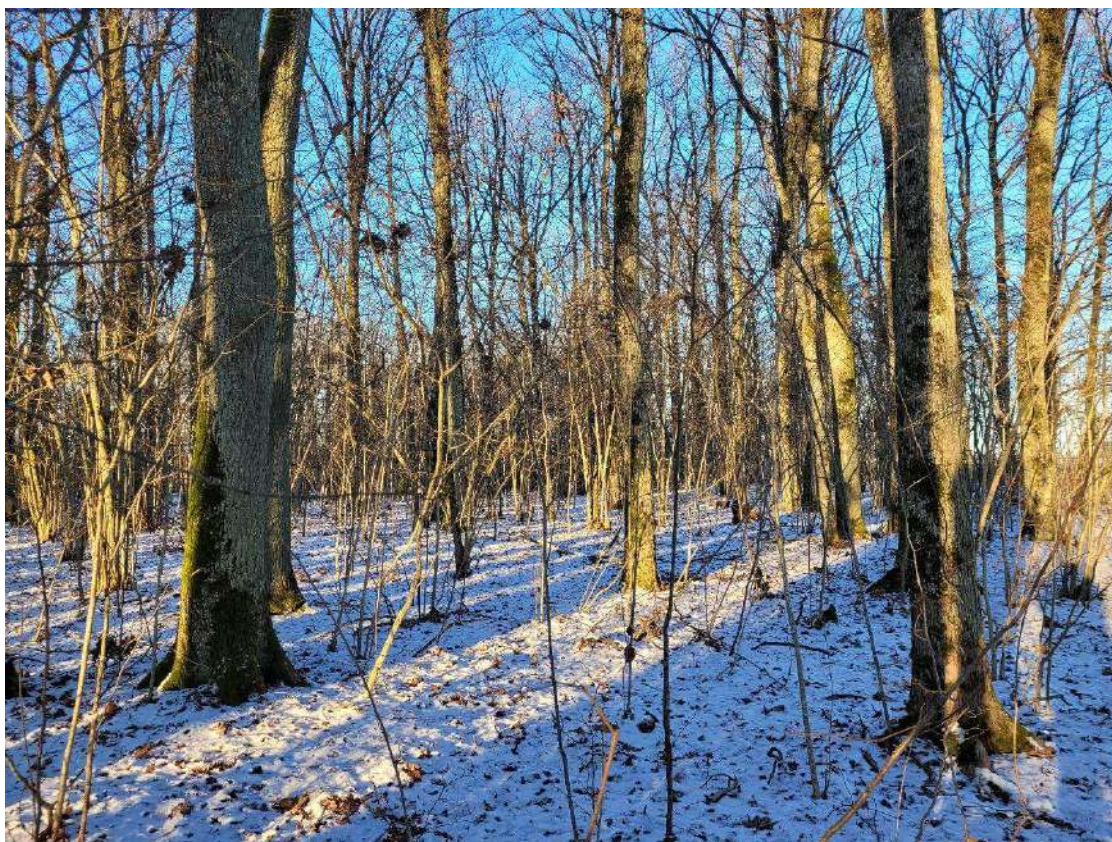
Īpašuma Z daļa



Skats uz īpašuma sastāvā esošo mežaudzi no A puses



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Īpašuma sastāvā esošā mežaudze



Skats uz īpašuma DR daļu



Īpašuma DA daļa



Īpašuma D daļa



Īpašuma D daļa



Skats uz īpašuma D daļu no Z puses

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, Durbes pagasts, "Ozolāji"
Īpašuma kadastra numurs	64270020378
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	100000712057
Vērtējamā objekta sastāvs:	Platība:
Zemes vienības kadastra apzīmējums 64270020368	6,31 ha
Kopējā platība	6,31 ha
Apskates un vērtības noteikšanas datums	08.01.2024
Atskaites sagatavošanas datums	09.01.2024
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000712057. Īpašniece: Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
Vērtējamā objekta apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • Ceļa servitūta teritorija – 0.20 ha. • Ceļa servitūta teritorija – 0.10 ha. VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • Ceļa servitūta teritorija – 0.20 ha. • Ceļa servitūta teritorija – 0.10 ha. <i>Minētie apgrūtinājumi būtiski negatīvi neietekmē īpašuma vērtību.</i>
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamā zeme
Tirgus vērtība	49 000 EUR
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar mežaudzi ar kadastra nr. 64270020378, kas atrodas ***Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā, “Ozolāji”***.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

Zemes īpašums ar kopējo platību 6,31 ha, tai skaitā zemes gabalā esošā mežaudze, kas sastāv no zemes vienības 64270020368.

Vērtējamā objekta sastāvs (pēc VZD datiem):

Kadastra apzīmējums	64270020368
<i>Platība, ha</i>	6,31
<i>Meža zemes platība, ha</i>	1,66
<i>Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha</i>	4,54
<i>Zeme zem ūdeņiem, ha</i>	0,11

Vērtētājs novērtē objektu stāvoklī uz 2024. gada 8. janvāri. 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 Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000712057. Īpašniece: Dienvidkurzemes novada dome.

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:

- Ceļa servitūta teritorija – 0.20 ha.
- Ceļa servitūta teritorija – 0.10 ha.

VZD Kadastrā reģistrētais apgrūtinājums:

- Ceļa servitūta teritorija – 0.20 ha.
- Ceļa servitūta teritorija – 0.04 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 Durbes 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


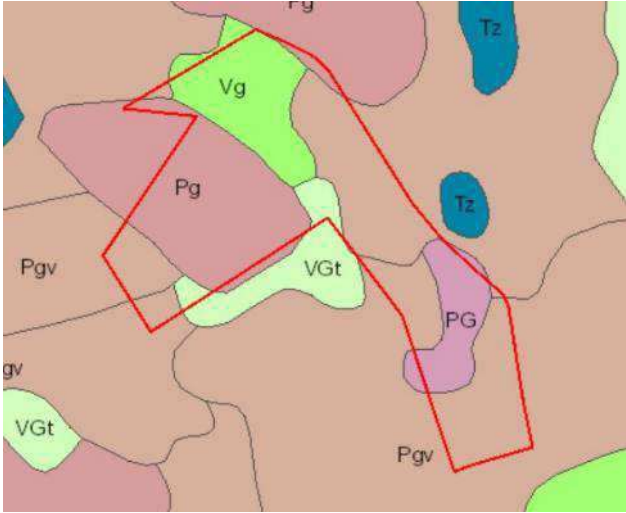

Vērtēšanas objekta novietojums Dienvidkurzemes novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Dienvidkurzemes novada centrālajā daļā, apmēram 18 km no novada centra Grobiņas, 6 km attālumā no pagasta centra Lieģiem, 29 km no Liepājas, kā arī 192 km attālumā no Rīgas. Dienvidkurzemes novads robežojas ar Ventspils novadu, Kuldīgas novadu, Saldus novadu, kā arī Lietuvas Republikas Telšu un Klaipēdas apriņķiem. Durbes pagasta teritorijai raksturīgs viegli paugurains reljefs.

Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldībai piederošo ceļu ar grants segumu, kā arī pa servitūta ceļu.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, ha	6.31
Kadastra apzīmējums	64270020368
Zemes gabala attēlojums kadastra kartē	
Avots: www.kadastrs.lv	

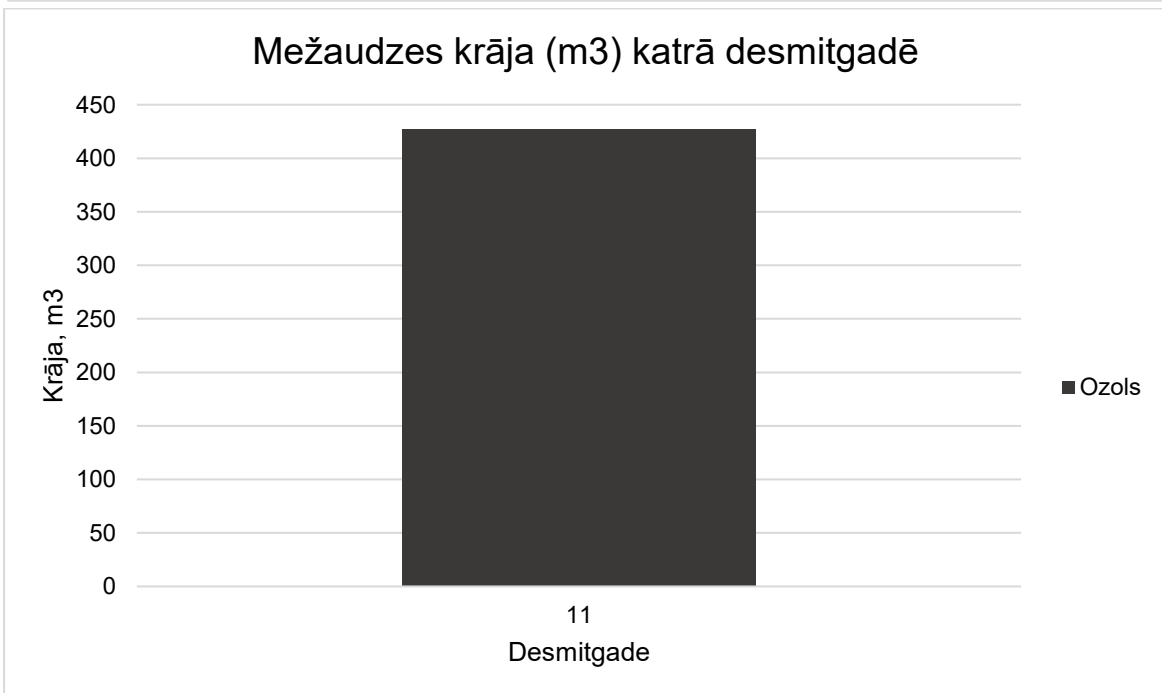
<p>Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu www.geolattvija.lv</p>	 <p>Mežu teritorija (M) Lauksaimniecības teritorija (L)</p>
<p>Augsnes tips Avots: www.geolattvija.lv</p>	 <p>Vg - velēnu glejotās; Pgv - velēnu podzolētās, virspusēji glejotās; PG - velēnu podzolētās gleja; VGt - trūdainās velēnu gleja; Pg - velēnu podzolētās glejotās.</p>
<p>Augsnes kvalitāte Avots: www.geolattvija.lv</p>	 <p>Vidējā augsnes vērtība 40 balles</p>

<p>Meliorācija Avots www.geolatvija.lv</p>	 <p>Zemes gabals ir meliorēts.</p>
<p>Piebraukšana</p>	<p>Piebraukšana pie vērtējamā īpašuma no pašvaldībai piederošo ceļu ar grants segumu, kā arī pa servitūta ceļu.</p>
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Neregulārās formas zemes gabals. Robežojas ar fiziskām personām un pašvaldībai piederošajām LIZ un meža zemēm.</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 vēris. 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 ozols, kas ir saimnieciski vērtīga koku suga. No trešās diagrammas izriet, ka krāja ir koncentrēta vienpadsmitajā desmitgadē, sasniedzot 427 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

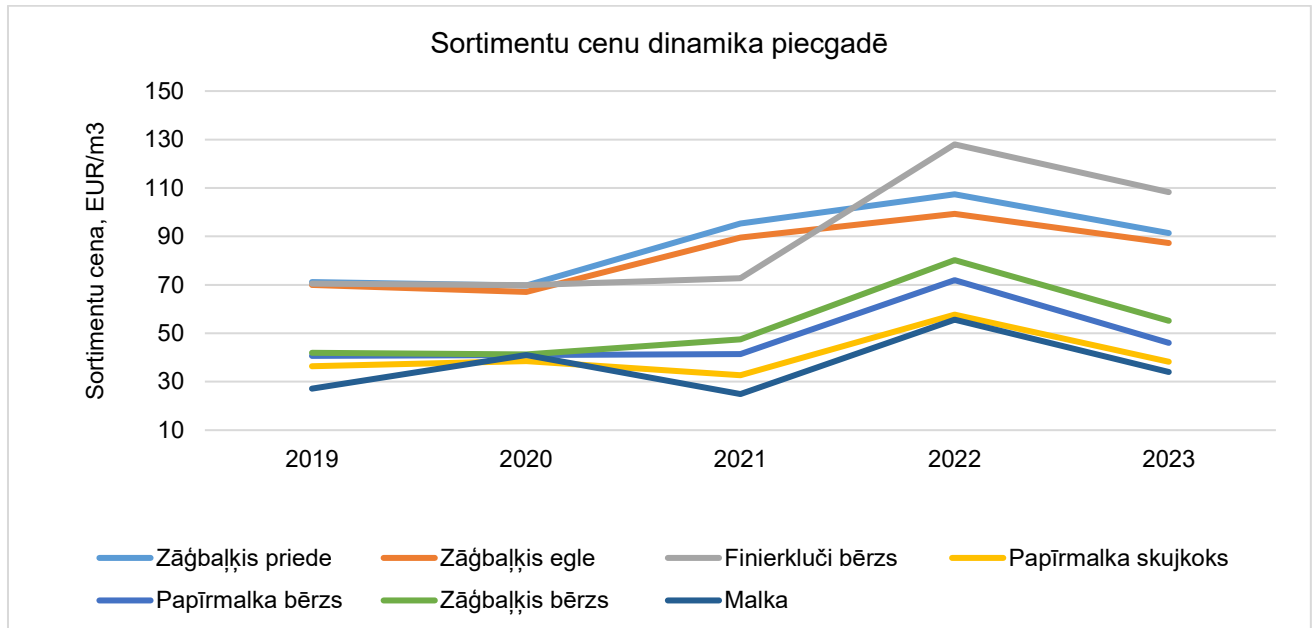
Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā šobrīd novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Lauksaimniecības zemēm, ja to īpatsvars ir neliels, kas ietilpst īpašuma sastāvā, tiek atvēlēta otršķirīga loma. Vietējos meža īpašumu pircējus vairāk interesē tādi meža īpašumi, kuros pēc iespējas 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 13 000	līdz 25 000
Bērzs	līdz 3 500	līdz 11 000	līdz 17 000
Apse, Melnalksnis	līdz 2 000	līdz 7 000	līdz 10 000
Baltalksnis	līdz 1 000	līdz 2 000	līdz 4 000

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

Kurzemes reģions, no meža zemju pircēju puses, ir viens no interesantākajiem reģioniem, kas ir līdzvērtīgās pozīcijās ar Vidzemes reģionu pateicoties apaļkoku pārstrādes uzņēmumu un ostu tuvumam, līdz ar ko šajos reģionos ir lielāka konkurence un arī nedaudz straujāk 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 slikto 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 realizācijās vietā pēdējo 5 gadu laikā.



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

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 izmantojamas 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 vienuviet 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 decembri sasniegušas 4500 - 6500 EUR/ha, atsevišķos gadījumos līdz pat 7000 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 izmantojamas 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. Tirdzniecībā piedāvā 3 – 20 hektāru lauksaimnieciski izmantojamas 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:

- Īpašumam ir nodrošināta laba piekļuve;
- Zemes gabals neapplūst.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- Mežaudze ir aizliegta kailcirte, kas negatīvi ietekmē tās vērtību;
- Salīdzinoši maza platība saimnieciskās darbības veikšanai.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- īpašums ir brīvs no īres līgumiem/nomas līgumiem.
- ar šo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, EUR/ha) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo 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 nesošī 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 64270020368



- Mežaudze zemes vienības 64270020368 sastāvā – 427 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 Durbes 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.

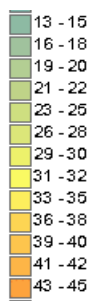
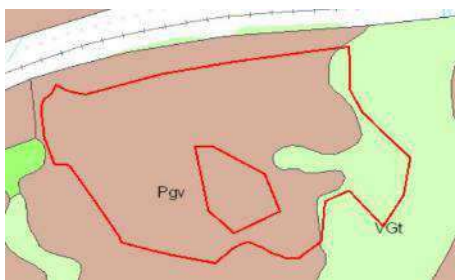
Salīdzināmie objekti:

Objekts nr. 1.

Objekts nr. 1.	"Jaunupenieki", Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.		
Kadastra numurs visam īpašumam	64270050073	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64270050073
Pārdošanas cena, EUR	47,565	Pārdošanas laiks	25.11.2022
Zemes gabala platība, ha	8.04	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	6.50
Mežu zemes, ha	0.00	Aramzeme, ha	6.19
Krūmāju platības, ha	1.36	Ganības, ha	0.31
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.10	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.08	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	37	Meliorētas zemes, ha	0.00
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	16.9%	LIZ īpatsvars	80.8%

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

Neregulārās formas zemesgabals, kas robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošajām LIZ un fiziskai personai piederošo viensētu. No ZR puses īpašumā ienāk ceļš. Zemesgabals nav meliorēts. Pircējs zemnieku saimniecība.



Augsnes tips

Pgv - velēnu podzolētās, virspusēji glejotās; VGt - trūdainās velēnu gleja

Cena EUR/1 ha pret kopplatību

5916

Cena EUR uz LIZ 1 ha

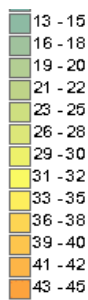
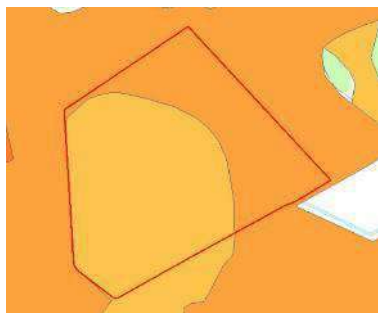
7318

Objekts nr. 2.

Objekts Nr.2	"Buču Lanka", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64270020379	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64270020375
Pārdošanas cena, EUR	88,500	Pārdošanas laiks	13.07.2023
Zemes gabala platība, ha	13.35	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	12.71
Mežu zemes, ha	0.00	Aramzeme, ha	12.71
Krūmāju platības, ha	0.00	Ganības, ha	0.00
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.64	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.00	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	43	Meliorētas zemes, ha	12.71
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0.0%	LIZ īpatsvars	95.2%

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

Piecstūra formas zemesgabals. Piekļuve no A puses pa dabisko brauktuvi, kas šķērso fiziskai personai piederošo īpašumu. Robežojas ar fiziskām personām piederošām LIZ. Pircējs zemnieku saimniecība. zemesgabals ir meliorēts.



Augsnes tips VGT - trūdaini-kūdrainās velēnu gleja; Vgt - trūdainās velēnu glejotās




Cena EUR/1 ha pret kopplatību

6629

Cena EUR uz LIZ 1 ha

6963

Objekts nr. 3.

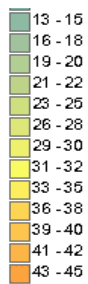
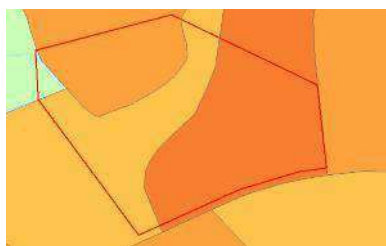
Objekts Nr.3	"Cielavas", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64270030073	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64270030073
Pārdošanas cena, EUR	113,124	Pārdošanas laiks	25.11.2022
Zemes gabala platība, ha	17.14	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	16.46
Mežu zemes, ha	0.00	Aramzeme, ha	16.46
Krūmāju platības, ha	0.00	Ganības, ha	0.00
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.68	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.00	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	38	Meliorētas zemes, ha	16.46
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0.0%	LIZ īpatsvars	96.0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Neregulārās formas zemesgabals. Atrodas pie ceļa, meliorēts. Reljefs līdzens. Robežojas ar fiziskām personām piederošajām LIZ un viensētām. Pircējs zemnieku saimniecība.			
 			
 			
Augsnes tips	Vg - velēnu glejotās; Vgt - trūdainās velēnu glejotās; Pgv - velēnu podzolētās, virspusēji glejotās		
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	6600	Cena EUR uz LIZ 1 ha	6873

Objekts nr. 4.

Objekts Nr.4	"Buciņi", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads		
Kadastra numurs	64270020371	Zemes vienības kadastra apzīmējums	64270020370
Pārdošanas cena, EUR	120,000	Pārdošanas laiks	17.10.2022
Zemes gabala platība, ha	17.92	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	17.44
Mežu zemes, ha	0.24	Aramzeme, ha	17.44
Krūmāju platības, ha	0.00	Ganības, ha	0.00
Purvu platības, ha	0.00	Pļavas, ha	0.00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0.21	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0.00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0.03	Pārējās zemes, ha	0.00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	45	Meliorētas zemes, ha	17.44
Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	1.3%	LIZ īpatsvars	97.3%

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

Sešstūra formas zemesgabals. Atrodas pie ceļa. Robežojas ar fiziskām un juridiskām personām piederošām LIZ un meža zemēm. Pircējs juridiska persona, zemesgabals ir meliorēts.



Augsnes tips

Pgv - velēnu podzolētās, virspusēji glejotās; Pg - velēnu podzolētās glejotās; Vg - velēnu glejotās

Cena EUR/1 ha pret kopplatību

6696

Cena EUR uz LIZ 1 ha

6881

Aprēķinu tabula (zemes vienībai 64270020368):

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Vērtēšanas objekts
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	"Jaunupenieki", Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.	"Buču Lanka", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads	"Cielavas", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads	"Buciņi", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads	"Ozolāji", Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads
Darījuma/piedāvājuma laiks	06.2023	13.07.2023	25.11.2022	17.10.2022	
Pārdošanas cena, €	47,565	88,500	113,124	120,000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	47,565	88,500	113,124	120,000	
Zemes kopējā platība, ha	8.04	13.35	17.14	17.92	6.31
Lauksaimniecībā izmantojama zeme, ha	6.50	12.71	16.46	17.44	4.60
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	80.8%	95.2%	96.0%	97.3%	72.9%
Mežu zemes, krūmāji, ha	1.36	0.00	0.00	0.24	1.60
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0.10	0.64	0.68	0.21	0.11
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0.08	0.00	0.00	0.03	0.00
Pārējās zemes, ha	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Meliorētas zemes, ha	0.00	12.71	16.46	17.44	4.60
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	37	43	38	45	40
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	5916	6629	6600	6696	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	7318	6963	6873	6881	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:					
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme, z.g. attīstīšanas iespējas	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Zemes gabalu konfigurācija, skaits, pierobežnieki	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Zemes gabala lielums	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes	3.0%	-3.0%	2.0%	-5.0%	
Pārējās zemes ietekme	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Zemes zem apbūves, pagalmiem, ceļiem	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
LIZ iekoptība, izmantojamība. Traucējumi. Krūmi	0.0%	-5.0%	5.0%	-5.0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	3.0%	8.0%	8.0%	8.0%	
Kopējā korekcija, %	11.0%	0.0%	15.0%	-2.0%	
Atkorģētā cena uz LIZ 1ha	8123	6963	7904	6743	7433
Atkorģētās cenas svaru koeficienti	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (bez mežaudzes), EUR					34,192
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (bez mežaudzes) noapaļojot, EUR					34,200

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 - 11.00%. 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 un saimnieciskās darbības ierobežojumiem vērtējamam objektam tiek piemērota 11,00% 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 64270020368) sastāvā ietilpstošās mežaudzes aprēķinātā vērtība:

Nr.	Periods (gadi)	Ienākumi, EUR	Izmaksas, EUR	Tīrie ienākumi, EUR	Diskontētā naudas plūsma periodā
5	2024-2028	25,342	5,993	19,349	14906
10	2029-2033	0	76	-76	-35
15	2034-2038	0	76	-76	-21
20	2039-2043	0	76	-76	-12
25	2044-2048	0	76	-76	-7
30	2049-2053	0	76	-76	-4
35	2054-2058	0	76	-76	-3
40	2059-2063	0	76	-76	-2
45	2064-2068	0	76	-76	-1
50	2069-2073	0	76	-76	-1
55	2074-2078	0	76	-76	0
60	2079-2083	0	76	-76	0
65	2084-2088	0	76	-76	0
70	2089-2093	0	76	-76	0
75	2094-2098	9,921	2,292	7,629	4
80	2099-2103	0	76	-76	0
85	2104-2108	0	76	-76	0
90	2109-2113	0	76	-76	0
95	2114-2118	0	76	-76	0
100	2119-2123	0	76	-76	0
105	2124-2128	0	76	-76	0
110	2129-2133	0	76	-76	0
115	2134-2138	0	76	-76	0
120	2139-2143	0	76	-76	0
Aprēķinātā mežaudzes tagadnes vērtība, EUR					14 824

Mežaudzes vērtība pēc aprēķinātās vērtības tiek noapaļota uz **14 800** EUR. Aprēķinam tika izmantota diskonta likme 11,00% 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 64270020368	6,31 ha	34 200
Mežaudze zemes vienības 64270020368 sastāvā	427 m ³	14 800
Tirgus vērtība vērtējamajam objektam, EUR		49 000

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 2024.gada 8. janvārī 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. 64270020378, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā, "Ozolāji"**, vērtēšanas datumā 2024. gada 9. janvārī, aprēķinātā tirgus vērtība ir **49 000 EUR** (četrdesmit deviņi tūkstoši EUR), tajā skaitā mežaudzes vērtība 14 800 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

Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000712057

Kadastra numurs: 64270020378

Nosaukums: Ozolāji

Durbes 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 64270020368).		6.31 ha
1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000613163. <i>Žurn. Nr. 300005968596, lēmums 20.07.2023., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 3.jūlija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005968596, lēmums 20.07.2023., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. Ieraksts pārņemts no Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000613163 (žurnāls Nr.300005347009).		0.2 ha
1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. Ieraksts pārņemts no Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000613163 (žurnāls Nr.300005347009).		0.1 ha
1.3. Pamats: Durbes novada domes 2021.gada 27.aprīļa uzziņa Nr. 2.1.4/525e. Ieraksts pārņemts no Durbes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000613163 (žurnāls Nr.300005347009). <i>Žurn. Nr. 300005968596, lēmums 20.07.2023., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		

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: Māriņe Lipša. Pieprasījums izdarīts 09.01.2024. 15:31:51.

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 nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64270020378	Ozolāji	4339	100000712057	Durbes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	6413
Kopplatība:	6.3100
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64270020368	1/1	4339	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4339
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.3100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.3100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	4.5400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	4.5400
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	1.6600
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.1100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	06.05.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.2000	ha
2	06.05.2021	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0400	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	64270020378	Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes nov., LV-3430

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Durbes pagasta zemesgrāmata	20.07.2023	-

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Durbes lauku ter.**

Kadastrs: **64270020368**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 1.60 Taks.g: 2024 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris 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	Ozols	107	38	28	21	267	428	60	185
						21	267	428	60	185

Platība, ha **1.60**

Kopējā krāja, m³: **427.80**

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2024-2028				
Galvenā cirte - izlases cirte	1.6	219	25 342	5 917
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 115.72 €/m3</i>		219	25 342	5 993
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 88.70 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 19 349 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2029-2033				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2034-2038				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2039-2043				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2044-2048				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2049-2053				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2054-2058				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2059-2063				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2064-2068				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2069-2073				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2074-2078				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2079-2083				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2084-2088				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2089-2093				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2094-2098				
Galvenā cirte - izlases cirte	1.6	82	9 921	2 216
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 120.99 €/m3</i>		82	9 921	2 292
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 93.96 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: 7 629 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2099-2103				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastrukturās izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2104-2108				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2109-2113				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2114-2118				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2119-2123				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2124-2128				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2129-2133				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2134-2138				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2139-2143				
Administratīvās izmaksas	1.6	0	0	48
Infrastruktūras izmaksas	1.6	0	0	0
Nekustamā īpašuma nodoklis	1.6	0	0	28
<i>Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	76
<i>Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrie ienākumi: -76 €</i>
<i>Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 117.15 €/m3</i>				
<i>Tīrie ienākumi: 25 306 €</i>	Kopā:	301	35 263	9 957

64270020368

Sortimentu periodu plāns

03.01.2024

Durbes lauku ter.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
						Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
64270020368		1-1-0		1.60														
2094-2098	Galvenā cirte - izlases cirte				Ozols	60.53	18.61	1.86	0.00	1.10	82.10	4.51	7 868.56	1 860.82	147.97	0.00	44.00	9 921.34
2024-2028	Galvenā cirte - izlases cirte				Ozols	139.74	60.34	9.46	0.00	9.62	219.15	12.16	18 166.62	6 033.65	756.70	0.00	384.82	25 341.79



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim

datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

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

**Dienvidkurzemes novads
Durbes pagasts**

OZOLĀJI

Īpašuma kadastra Nr. **64270020368**

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2023. līdz 2043. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valditājs

**DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA
90000058625
Lielā iela 76
Grobiņa**

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: **6.31 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)
64270020368	1.60	1.60
	1.60	1.60

Inventarizāciju veica taksators

Raimonds Vaivads

Uzraugāmā teritorija

**DIENVIDKURZEMES VM
AIZPUTES N**

Izgatavoja **SIA Mežinieks RS**

2023.gada 28.septembrī

INVENTARIZĀCIJAS DATI

Nogabala		Zemes kate- gorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	I z c e l s m e	Augš apst t i p s	Vald. sugas			B i e z ī b a	Šķērs lau kumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	pla- tība ha					b o n i t a t e	a u g s t u m s	c a u r m ē r s		1. st	2. st	pa su- gām	uz ha	

1.kvartāls 64270020368

2023. gada inventarizācija

1	1.60	Mežaudze	1 st.-10Oz106 Pamežs- biezs Lazdas Īpatnības- Augš.apst.nevienm.	D	Vr	I	28	38	6	21		Oz427	267	
----------	------	----------	------------------------------------------------------------------------	---	----	---	----	----	---	----	--	-------	-----	--

1.60

1.60

427

427

Dienvidkurzemes novads
Durbes pagasts



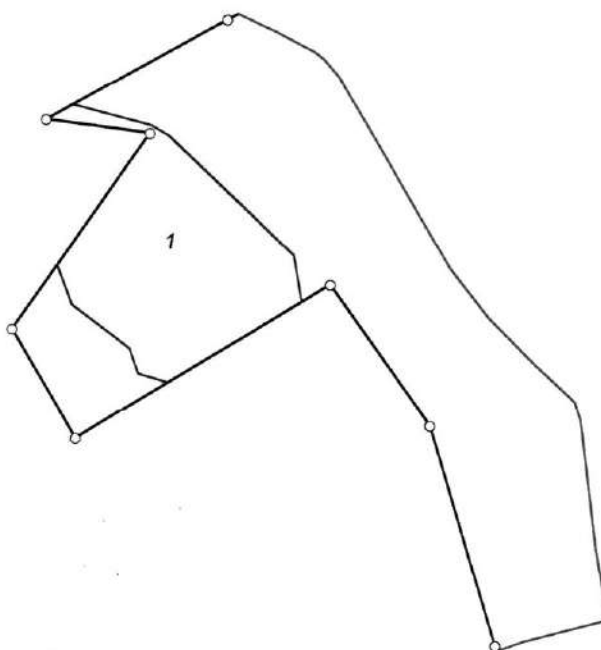
Ozolāji

Meža zemju plāns

Mērogs 1 : 5000

kad. 64270020368

1.kv.



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	

OZOLĀJI **Durbes pagasts**
1. kvartāls zemes vienība - **64270020368**

1	1.60	Mežaudze	Vr	10Oz106	I	28	38	106	6	21	267	2023
---	------	----------	----	---------	---	----	----	-----	---	----	-----	------

1.60

1.60 ha