

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
DUNIKAS PAGASTĀ,
PIE VIOLAS 96**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2023

"INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,

Tālrunis: 29288806,

E-pasts: invest_1@inbox.lv.

2023.gada 15. decembrī.

**Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 90000058625.**

Par nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96”,
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999), tirgus
vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 prasībām
un “Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma” nosacījumiem, izmantojot naudas plūsmas
diskontēšanas (ieņēmumu) pieeju.

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 0,5910 ha platībā (kadastra apzīmējums 64520050999) – reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
- Vērtētā meža platība ir 0,39 ha.

Objekts vizuāli ir apsekojams dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada
decembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk.,
izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst
kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma
apsekošanas dienas.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar
vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Dienvidkurzemes novadā, secinām, ka nekustamā
īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs
64520050999), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 11. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 6600 (Seši tūkstoši seši simti eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 0,39 ha, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 11. decembrī,
aprēķināta (noapaļojot):

Eur 6416 (Seši tūkstoši četri simti sešpadsmit eiro);

zemes platībai 0,201 ha, ko sastāda pārējās zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.
gada 11. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 200 (Divi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu
vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā
vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā
vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu
svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc
vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis
Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996.gada.

Vērtējamā objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķinu veica sertificēts koksnes
krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš (sertifikāts Nr. 324M).

Ar cieņu

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs

(LĪVA sertifikāts Nr.49)

SIA “Invest Rīga Liepāja”

valdes priekšsēdētāja

D. Jēriņš

G.Kancēna

SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA.....	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	5
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	7
4. SLĒDZIENS.....	15
5. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS UN VĒRTĒJUMA ATBILSTĪBAS STANDARTU LVS 401:2013 PRASĪBĀM APLIECINĀJUMS.....	16
7. PIELIKUMI.....	17

1.VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2023. gada 11. decembrī – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada decembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999 ar kopējo platību 0,591 ha – 2022.gada 27. jūlijā reģistrēts Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000602586 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 0,5910 ha platībā (kadastra apzīmējums 64520050999) – reģistrēts zemes grāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.
- Vērtētā meža platība ir 0,39 ha.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

1.7. Apgrūtinājumi

Kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

1. Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0,2834 ha.
2. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,08 ha.
3. Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,3465 ha.

1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viena zemes vienība 0,5910 ha platībā, kuras sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 0,3910 ha ir meži;
- 0,2 ha ir pārējās zemes.

Vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka nosacīti vērtējamo nekustamo īpašumu var sadalīt divās atsevišķās daļās, līdz ar to, nosakot tirgus vērtību vērtējamam objektam, tiks veikti divi aprēķini:

1. Mežaudzei un meža zemei 0,39 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. Meža platība vērtēta pēc meža precīzās uzmērīšanas.

2. Zemes platībai 0,201 ha, ko sastāda pārējās zemes. Apsekojot vērtējamo zemes gabalu, tiek

secināts, ka pārējo zemju platība ir aizaugusi ar mazvērtīgiem krūmājiem un kokiem un reāli dabā bez uzlabojumiem nav izmantojama, ne kā LIZ, ne kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (Kadastrā norādīts lietošanas mērķis). Līdz ar to šī platība tiks pielīdzināta nekoptai krūmāju zemei. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Divu aprēķinu summa būs vērtējamā īpašuma tirgus vērtība.

Veicot vērtējumu ar šādu pieņēmumu tiek novērsta zemesgabala kopējās kvalitātes un izmantošanas iespēju nepamatota ietekme uz kopējo nekustamā īpašuma vērtību.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējā izmantošana – meža zeme un mežaudze, kas arī ir labākais izmantošanas veids, pie kā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir visaugstākā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamā zemes gabala lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Pamatojoties uz novada teritoriju plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas meža, izcirtuma, jaunaudzes teritorijā un pavisam nedaudz lauksaimniecības teritorijā.

1.10. Vērtēšanā izmantotā informācija

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli dabā vērtētājs ir iepazinies.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023.gada 11. decembrī.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Robežu plāns.
4. Situācijas plāns.
5. Apgrūtinājumu plāns.
6. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
7. Nogabalu raksturojošie rādītāji.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā, Ječos - mazdārziņu kooperatīva teritorijā – „Pie Violas” 96. Objekts atrodas aptuveni 35 km attālumā no Liepājas, apmēram 4 km attālumā no apdzīvotas vietas Sikšņi un apmēram 13 km attālumā no Nīcas. Vērtējamais objekts atrodas pie asfaltēta Valsts vietējā autoceļa Ječi - Šuķene un apmēram 630 metru attālumā no Valsts vietējā autoceļa Ječi – Bārta - Sedviņi. Tuvākā sabiedriskā transporta kustība ir pa Valsts galveno autoceļu Liepāja – Lietuvas robeža, kas ir apmēram 10 km attālumā, kā arī ir nodrošināta autobusa satiksme maršrutā Liepāja – Ječi - Šuķene. Apmēram 10 km attālumā ir mazdārziņi ar dārza mājiņām. Pie īpašuma iespējama ērta piebraukšana pa labu Valsts vietējo autoceļu Ječi - Šuķene. Vērtējamā īpašuma atrašanās vietu Dunikas pagastā, Ječos – mazdārziņu kooperatīva teritorijā, kopumā var vērtēt kā labu

Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamā zemes gabala lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Pamatojoties uz novada teritoriju plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas meža, izcirtuma, jaunaudzes teritorijā un pavisam nedaudz lauksaimniecības teritorijā.

2.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 64520050999.

Zemes vienība 0,591 ha platībā, tai skaitā, 0,3910 ha ir mežu zeme; 0,2 ha ir pārējās zemes. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – nav. Zemes gabals ir trīsstūra formas. Zemes gabala reljefs ir samērā līdzens. Mežaudze zemes gabalā ir izvietota gandrīz visā zemes gabala platībā, koncentrējoties vairāk pie Valsts vietējā autoceļa Ječi - Šuķene. Zemes gabala daļā, kas piekļaujas

iebraucamajam ceļam, kas ved uz mazdārziņu teritoriju, ir platības, kas ir nekoptas un aizaugušas ar mazvērtīgiem krūmājiem un kokiem. Apsekojot vērtējamo zemes gabalu, tiek secināts, ka pārējo zemju platība reāli dabā bez uzlabojumiem nav izmantojama, ne kā LIZ, ne kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, kā to paredz lietošanas mērķis. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir iebrucamais ceļš mazdārziņu kooperatīva teritorijā, Valsts vietējais autoceļš Ječi – Šuķene un mazdārziņi ar dārza mājiņām. Pie vērtējamā īpašuma ir labas piebraukšanas iespējas ar visa veida autotransportu pa labu asfaltētu Valsts vietējo autoceļu Ječi – Šuķene. Meža platība ir uzturēta atbilstoši mežaudzei un atbilstoši labai mežsaimniecības praksei.

Meža platību apraksts

Platības, audžu vecuma grupas	Platība ha	Valdošā / atjaunojamā koku suga*	Piezīmes
Neapmežoti izcirtumi. Tai skaitā: - jāatjauno mākslīgi, - dabiskās atjaunošanas veicināšana.	-	-	Mežs izcirtumos jāatjauno „Meža likumā” noteiktajos termiņos.
Jaunaudzes 1 – 20 g.; kociņu augstums līdz 8 m, caurmērs līdz 10 cm; nepieciešama kopšana.	-	-	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	-	-	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās	0,39	P	Iespējama krājas kopšanas cirte.
Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra	-	-	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-	-	Netiek vērtētas.
KOPĀ (noapaļojot):	0,39		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	Ln.		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs.		
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Aptuveni 10 - 100 m pa mežu, blakus esošie īpašumi nav jāšķērso.		

* Lietotie saīsinājumi:

P – priede, E – egle B – bērzs, A – apse, M – melnalksnis, Ba – baltalksnis, Oz – ozols, Os – osis, L – liepa, P – papele.

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Standartos LV 401:2013, p. 2.1.11. formulēto tirgus vērtības definīciju: „*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.23.

Vērtības bāze – vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.1.

Vērtēšanas datums – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.20.

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

Izmaksu pieeja (metode) – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.2.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.23.2. Vērtējamā zemes gabala un apbūves būvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ienākumu pieeja (metode) - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.22.1.- 3.22.4.

Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot īpašumā spēkā esošo nomas līgumu nosacījumus saistībā ar vidējo telpu nomas maksu līmeni tajā rajonā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko

maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode) - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos meža novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja.

Saskaņā ar Eiropas integrētās meža vides un ekonomiskās uzskaites sistēmas (IEEAF) nostādņēm, meža īpašumu vērtēšanā, papildus vispārpieņemtajiem nekustamā īpašuma novērtēšanas principiem, meža zemes un mežaudzes vērtības jānosaka atsevišķi.

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieeja ir piemērota tikai meža zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

Arī izmaksu pieeja nenodrošina minētā starptautiskā meža vērtēšanas principa ievērošanu, jo meža zemes esamība parasti nav saistāma ar konkrētām izmaksām. Izmaksu pieejai piemīt arī teorētiska nepilnība – tā naudas plūsmu izvērtējumos neņem vērā laika faktoru. Uzņēmējdarbības nozarēs ar īsu ražošanas ciklu minētais trūkums nav nozīmīgs, taču mežsaimniecībā ar izteikti garo ražošanas ciklu laika faktora neietveršana aprēķinos ir būtiska nepilnība.

Parasti meža īpašumu kopējās vērtības lielāko daļu dod mežaudžu vērtība, tādēļ meža īpašumu vērtējumos dominējošo lomu piešķiram ienākumu pieejai un mežaudžu tirgus vērtība tiek aprēķināta ar **naudas plūsmas diskontēšanas pieeju**, ar to nosakot **mežaudžu tīro tagadnes vērtību**.

Nosakot nekustamā īpašuma tīro tagadnes vērtību ar naudas plūsmas diskontēšanas pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Lietojot tīrās tagadnes vērtības aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt.

Pieejas pamatā ir prognozēto naudas plūsmu diskontēšana, ar ko nosaka nākotnē paredzamo ieņēmumu un izdevumu vērtību šodienas skatījumā. Jo tālāk nākotnē paredzams kāds maksājums, jo straujāk samazinās saņemamās vai maksājamās naudas subjektīvā vērtība tirgus dalībnieku šodienas skatījumā. Tādējādi aprēķinā tiek iestrādāts laika faktors.

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu

rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

Meža zemes vērtība tiek noteikta, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot informāciju par faktiski notikušajiem tirgus darījumiem, kur īpašumos bijušas galvenokārt neatjaunotas meža platības.

Tādējādi mežaudžu un meža zemes vērtības tiek aprēķinātas atsevišķi un īpašuma kopējā vērtība tiek noteikta kā šo abu vērtību summa.

Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999) tirgus vērtības noteikšanā, nosakot mežaudzes vērtību, tiks izmantota Naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja (metode). Salīdzināmo darījumu pieeja (metodi) vērtējumā netiks izmantota, jo īpašuma sastāvā nav klasiskas lauksaimniecības zemes. Izmaksu pieeja (metode) nav pielietojama, jo novērtējamais objekts ir zemes gabals un rezultāts būs identisks ar Salīdzināmo darījumu pieejas (metodi) aprēķinātajam rezultātam, kā arī meža zemes esamība nav saistāma ar konkrētām izmaksām.

3.2. Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū Dienvidkurzemes novadā un patreizējās objekta izmantošanas iespējas, secinu, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999), labākais izmantošanas veids ir mezsaimniecības zeme. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz labāko izmantošanas veidu.

3.3 Zemes tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies. Šis gads bija samērā aktīvs arī Dunikas pagastā, īpaši lauksaimniecības zemju tirgū. Joprojām ir segmenti, kuros cenas turpina kāpt arī šogad. Tās ir lauksaimniecības zemes un kvalitatīvi atremontēti dzīvokļi. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Vairs netiek piedāvāti tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība.

Šobrīd arī Dunikas pagastā nekustamo īpašumu tirgū uz zemes gabaliem nav liels pieprasījums. Taču to pieprasījumu, kas saglabājies arī šobrīd Dunikas pagastā, nosaka tas, ka cilvēki izvēlas iegādāties īpašumā nelielu zemes gabalu ar iespēju to apbūvēt ar dārza mājiņām, pie tam šīs mājiņas ir izmantojamas kā ģimenes mājas. Tas saistīts ar šī brīža ekonomisko situāciju, jo liela daļa iedzīvotāji pārceļas no pilsētas dzīvokļiem uz dzīvi dārza mājiņās un cenšas maksimāli izmantot piemājas zemi. Pieprasījumu šajā apdzīvotā vietā nosaka arī samērā nelielais attālums no apdzīvotām vietām, piebraukšanas iespējas, kā arī tas, ka zemes gabali tiek apstrādāti un ir iekopti. Izanalizējot vērtētājam pieejamos tirgus datus par notikušajiem darījumiem Ječu mazdārziņu teritorijā, vērtētājs secina, šajā teritorijā pēdējā laikā darījumi notiek ļoti reti, kas liecina par to, ka šeit cilvēki gadu gadiem kopj savus zemes gabalus un tos apsaimnieko pastāvīgi. Lielāka aktivitāte ir vērojama mazdārziņu teritorijā Šķēdē, tur darījumi notiek biežāk un arī cenas ir lielākas, jo tuvāk ir Liepāja. Izanalizējot vērtētājam pieejamos tirgus datus par notikušajiem darījumiem Ječos mazdārziņu teritorijā, vērtētājs secina, ka darījumi ar šādiem nekustamiem īpašumiem notiek samērā reti un arī cenu amplitūda ir samērā liela. Zemes gabala viens kvm šajā teritorijā maksā no 0.6 eiro līdz 2,5 eiro.

Šobrīd ir vērojama tendence izpirkt zemes gabalus zem ēkām, ja zemes gabals pieder citai personai. To cilvēki dara ar domu, palielināt īpašuma vērtību un sakārtot īpašumtiesības. Piedāvājot saprātīgu cenu, cilvēki labprāt šādu iespēju izmanto. Savukārt, pārdevējam jāērķinās ar ierobežotu

pircēju loku – šādā gadījumā pircējs ir tikai viens – zemes nomnieks un ēku īpašnieks. Šobrīd šāda veida aktivitāte ir vērojama tieši ar pašvaldības īpašumiem – zemes gabaliem, uz kuriem ir citai personai piederošas būves. Apbūvēta zeme nav uzskatāma par atklāta nekustamā īpašuma tirgus objektu, jo zemes gabala izmantošanu atbilstoši labākajam izmantošanas veidam aprobežo uz zemes gabala esošā apbūve. Brīvā tirgū pieprasījuma pēc šādiem zemes gabaliem praktiski nav, izņemot gadījumus, kad zemes gabals tiek iegādāts ēkas un zemes īpašumtiesību apvienošanas nolūkā. Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar mērķi zemes gabalu pārdot apbūves īpašniekiem un nav paredzēts zemes gabalu piedāvāt atklātā tirgū.

Arī Kurzemē pastāv lauksaimniecības zemju nomas tirgus. Daļa no lauksaimniekiem zemes gabalus nomā vai ir spiesti nomāt, jo zemju īpašnieki negrib savus īpašumus pārdot. Nomas maksas Kurzemē ir no 60 līdz 200 Eur/ha.

Meža zemes un mežaudzes joprojām ir samērā likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomikas stāvokli, pieprasījums pēc līdzīgām platībām ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis mežos, kuros tuvākajā laikā nav paredzamas komerciālās cirtes (mežizstrāde), ir samazinājies un visos valsts reģionos ir līdzīgs - aptuveni 400 līdz 1 200 EUR/ha, atkarībā no esošā meža sugu sastāva, paredzamajiem ieguldījumiem izcirtumu apmežošanai, jaunaudžu kopšanai, kā arī no laika, kad paredzami pirmie ieņēmumi no meža izstrādes. Straujš cenu kritums meža īpašumiem nav vērojams. Minētajā cenu grupā neietilps īpašumi speciālos apstākļos – purvi, platības ļoti tālu no autoceļiem, bebru appludinātas teritorijas u.c.

Pašreizējos ekonomiskajos apstākļos cenu veidošanās procesā būtisks nosacījums ir nepieciešamās izmaksas meža atjaunošanai izcirtumā - līdz 950 EUR/ha. Ja pircējam, kas bieži ir ārzemju investīciju kompānijas, izdodas nopirkt īpašumu minētās summas robežās, kā papildus ieguvums kļūst meža zeme, kuras vērtību pārdevējs bieži neņem vērā. Ļoti bieži mežs ir atjaunojies dabiski, pārdevēja investīcijas īpašumā ir bijušas nelielas un rezultātā līdzīgas platības šobrīd tiek pārdotas zem to patiesās vērtības. Pārdevēji bieži uzskata, ka mežam, no kura tuvākajos 10 - 20 gados ieņēmumi nav paredzami, bet būs nepieciešami ieguldījumi kopšanai, ir zemes vērtība un vēl neliela „piemaksa”. Esošo situāciju bieži izmanto uzpircēji.

3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinājošie faktori:

- pieprasījums pēc mežaudzēm;
- mežaudze uzturēta atbilstoši izmantošanas veidam;
- piebraukšanas iespējas;
- zemes gabala reljefs.
- **Vērtību pazeminošie:**
- samērā tālu galvenie infrastruktūras objekti;
- zemes gabala konfigurācija;
- maza platība;
- īpašums atrodas divu ceļu krustojumā.

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšana.

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viena zemes vienība 0,5910 ha platībā, kuras sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 0,3910 ha ir meži;
- 0,2 ha ir pārējās zemes.

Vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka nosacīti vērtējamo nekustamo īpašumu var sadalīt divās atsevišķās daļās, līdz ar to, nosakot tirgus vērtību vērtējamam objektam, tiks veikti divi aprēķini:

1. Mežaudzei un meža zemei 0,39 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. Meža platība vērtēta pēc meža precīzās uzmērīšanas.

2. Zemes platībai 0,201 ha, ko sastāda pārējās zemes. Apsekojot vērtējamo zemes gabalu, tiek

secināts, ka pārējo zemju platība ir aizaugusi ar mazvērtīgiem krūmājiem un kokiem un reāli dabā bez uzlabojumiem nav izmantojama, ne kā LIZ, ne kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (Kadastrā norādīts lietošanas mērķis). Līdz ar to šī platība tiks pielīdzināta nekoptai krūmāju zemei. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Divu aprēķinu summa būs vērtējamā īpašuma tirgus vērtība.

Veicot vērtējumu ar šādu pieņēmumu tiek novērsta zemesgabala kopējās kvalitātes un izmantošanas iespēju nepamatota ietekme uz kopējo nekustamā īpašuma vērtību.

3.5.1. Tirgus vērtības aprēķināšana mežaudzei un meža zemei 0,39 ha platībā ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.

Vērtējums attiecas uz īpašuma apsekošanas datumu – 2023. gada 11. decembri.

Papildus citiem nosacījumiem un ierobežojošiem faktoriem, kas minēti šī vērtējuma tekstā, meža vērtības aprēķina pamatā ir sekojoši specifiski pieņēmumi:

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 “Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi” prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.
10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, kā naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. pielikumā “meža inventarizācijas dati”).
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).

5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

Prognozējamo ieņēmumu aprēķins

Prognozējot ieņēmumus no īpašumā esošā meža, tika izmantoti vērtētāju rīcībā esošie dati par kokmateriālu realizācijas cenām reģionā un VAS “Latvijas valsts meži” rīkotā konkursa “Par apaļo kokmateriālu sortimentu piegādi” rezultāti. Nosakot koksnes cenas meža pie ceļa, tika ņemta vērā stumbru kvalitāte, prognozējamais sortimentu iznākums un meža izstrādes apstākļi.

Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m ³					
Diametrs, cm	32 -	26-31	19-25	14-18	-13
Priede	100	100	100	80	35
Egle	100	100	100	85	35
Bērzs, kļava	105	100	90	65	35
Apse, papele	60	42	42	42	35
Melnalksnis	60	60	60	42	35
Baltalksnis, vītols	35	35	35	35	35
Ozols, osis	140	140	85	54	54

Izdarot vērtējamā Objekta tirgus vērtības aprēķinus pieņēmām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktpējas salīdzināmās cenās) paliks nemainīgas visā aprēķinos iekļautajā laika periodā.

Darbības izdevumi

Vērtējumā pieņemts, ka nekustamā īpašuma nodoklis tiek maksāts 1,5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Meža mākslīgās atjaunošanas izdevumi, ieskaitot augsnes gatavošanu un pirmā gada kopšanu, plānoti līdz 950,0 EUR/ha, atbilstoši meža augšanas apstākļu tipam, augsnes sagatavošanas veidam un izvēlētajai koku sugai.

Meža izstrādes izdevumi (līdz autoceļam) plānoti 18,00 EUR/m³, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250,00 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkārtojumu skaits atbilstoši profesionālās mežsaimniecības praksei.

Iespējamie administrēšanas izdevumi īpašuma apsaimniekošanai ir samērā nebūtiski, tādēļ, aprēķinot īpašuma tirgus vērtību, tie netiek ņemti vērā.

Diskonta likmes noteikšana

Likme, kuru pielieto, lai ar diskontēšanas palīdzību aprēķinātu sagaidāmo naudas plūsmu pašreizējo vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā aprēķinātu alternatīvu investīciju (ar līdzīgu riska līmeni) atdeves likmi. Mūsu veiktajā diskonta likmes aprēķinā ir izmantota tirgus informācija.

Lai noteiktu vērtējumā izmantojamo diskonta likmi, mēs esam lietojuši salikto diskonta likmes konstruēšanas metodi. Kā pamata likme ir lietota bezriskā vērtspāpīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktpēju (gan naudas plūsmas, gan procentu likmes jāizsaka reālā izteiksmē).

Korekcijas būtība ir bezriskā vērtspapīru (valsts parādzīmju) tirgū lietotās nominālās likmes (kuru veido naudas plūsma faktiskajās cenās) pārvēršana par reālo diskonta likmi, ko veido plānotā naudas plūsma reālajās, pēc pirktspējas salīdzināmās cenās.

Tādējādi, atšķirībā no nominālās likmes, reālā diskonta likme parāda ieguldījuma atdevi papildus inflācijas radītajam faktisko cenu sadārdzinājumam.

Skaitliskā izteiksmē reālā diskonta likme ir mazāka par tirgus apskatos dotajām nominālajām likmēm.

Iegūtā bezriskā reālā diskonta likme tālāk tiek koriģēta attiecībā uz dažādiem naudas ieguldīšanas riskiem. Koriģēšanas pamatā ir pieņēmums, ka ieguldītājiem paralēli eksistē daudzas naudas ieguldīšanas iespējas un, jo riskantāks ir ieguldījums, jo augstākai ir jābūt tā atdevei.

Saskaņā ar vērtēšanas teoriju, atdeve no ieguldītā kapitāla var tikt interpretēta kā sekojošu faktoru summa:

- pamata bezriskā likme,
- ieguldījumu risks,
- specifiskā riska likme, kas ietveri ieguldījuma tirgus risku un zemas likviditātes risku,
- diskonta likmes pamatā ir tirgus informācija un to veido riska faktoru summa.

Pamatojoties uz augstāk minēto faktu un apstākļu analīzi, kā arī ņemot vērā vērtējamā īpašuma raksturu un ar tā izmantošanu saistītos riska faktorus, mēs esam nonākuši pie secinājuma, ka ieteicamā naudas plūsmas diskonta likme ir **6,5%**.

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR				
Vald. suga	Priede	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1.			
Platība, ha	0.39	0.39	Diskonta faktors	
Gads p.k. 1	5597	5597	1.0000	5 597
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR				5 597

Meža zemes tirgus vērtība tika aprēķināta, atkarībā no koku sugas un bonitātes, diskontējot naudas plūsmu meža zemei, kā arī regulāri analizējot tirgus datus par pārdotajiem īpašumiem, kur ir tikai neapmežoti izcirtumi. Apkopojot iepriekš minētos rezultātus, tika noteiktas sekojošas 1 ha bāzes vērtības EUR:

Bonitāte	1 - A	1.	2.	3.	4.	5.
Koku suga						
Apse	2400	2100	1950	1500	900	600
Bērzs	2400	2100	1950	1500	900	600
Baltalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Egle	2400	2100	1950	1500	900	600
Melnalksnis	2400	2100	1950	1500	900	600
Osis	2400	2100	1950	1500	900	600
Ozols	2400	2100	1950	1500	900	600
Priede	2400	2100	1950	1500	900	600

Valdošā suga	Bonitāte	Platība, ha	Meža īpašuma tagadnes vērtība pie normatīvā galvenās cirtes vecuma, EUR		
			audzēm	meža zemei	kopā
Priede	1.	0.39	5597	819	6416
	Kopā	0.39	5597	819	6416
Visas sugas un bonitātes kopā		0.39	5 597	819	6 416

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **Eur 6416** (Seši tūkstoši četri simti sešpadsmit eiro).

3.5.2. Tirgus vērtības noteikšana zemes platībai 0,201 ha, ko sastāda pārējās zemes.

Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē. Tās ir aizaugušas, nekoptas teritorijas, kas saimnieciskai darbībai nav izmantojamas.

Pēc vērtētāja rīcībā esošās informācijas, zemes platībai, kas ir pārējās zemes, tirgus vērtība apkārtnē ir aptuveni 1000 Eur/ha. Vērtējamā objekta sastāvā ir iepriekš minētās zemes ar kopējo platību 0,201 ha.

0,201 ha x 1000 Eur/ha = noapaļojot, Eur 200 (Divi simti eiro).

Kopējā aprēķinu summa ir tirgus vērtība nekustamam īpašumam Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999) (noapaļojot):

Eur 6416 + Eur 200 = Eur 6600 (Seši tūkstoši seši simti eiro).

4. Slēdziens.

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Violas 96” (kadastra numurs 64520050999), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 11. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 6600 (Seši tūkstoši seši simti eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 0,39 ha, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 11. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 6416 (Seši tūkstoši četri simti sešpadsmit eiro);

zemes platībai 0,201 ha, ko sastāda pārējās zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 11. decembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 200 (Divi simti eiro).

Aprēķinātās tirgus vērtības ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējamā objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķinu veica sertificēts koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Ritvars Bērziņš (sertifikāts Nr. 324M).

Es neuzņemos atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA “Invest Rīga Liepāja”
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA “Invest Rīga Liepāja”
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesa informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

**6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām
apliecinājums:**

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;

mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013

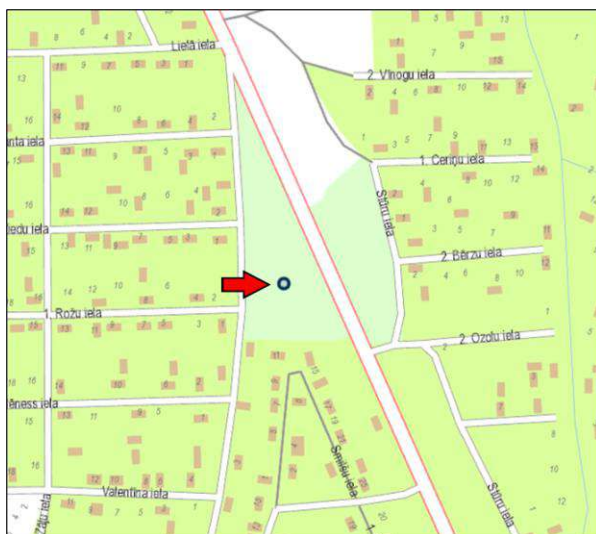
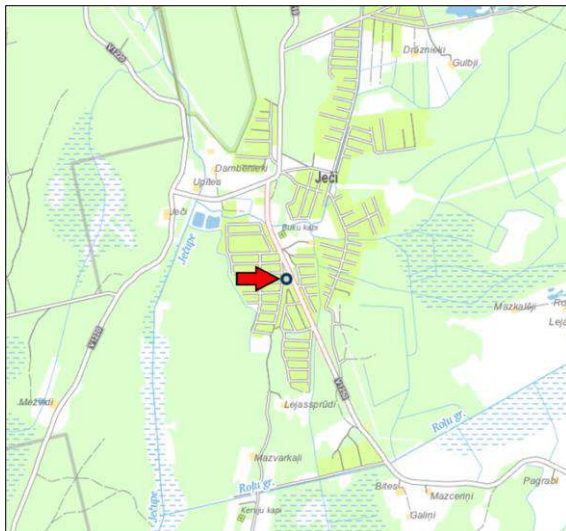
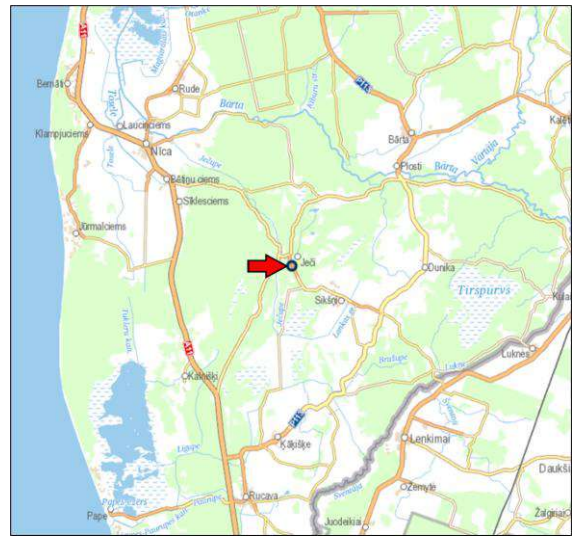
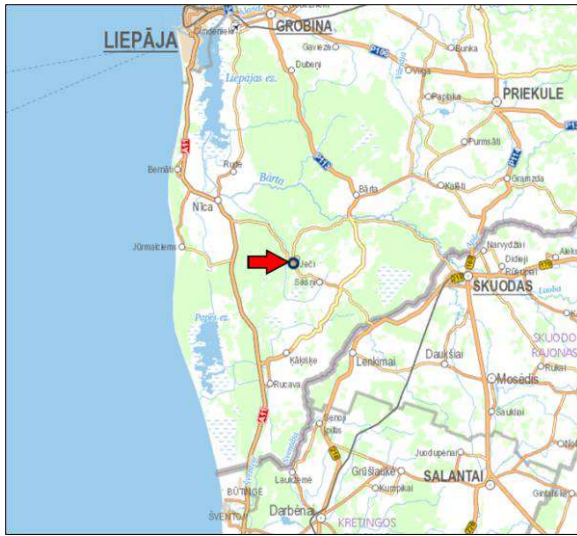
2023. gada 15. decembrī.

Didzis Jēriņš _____

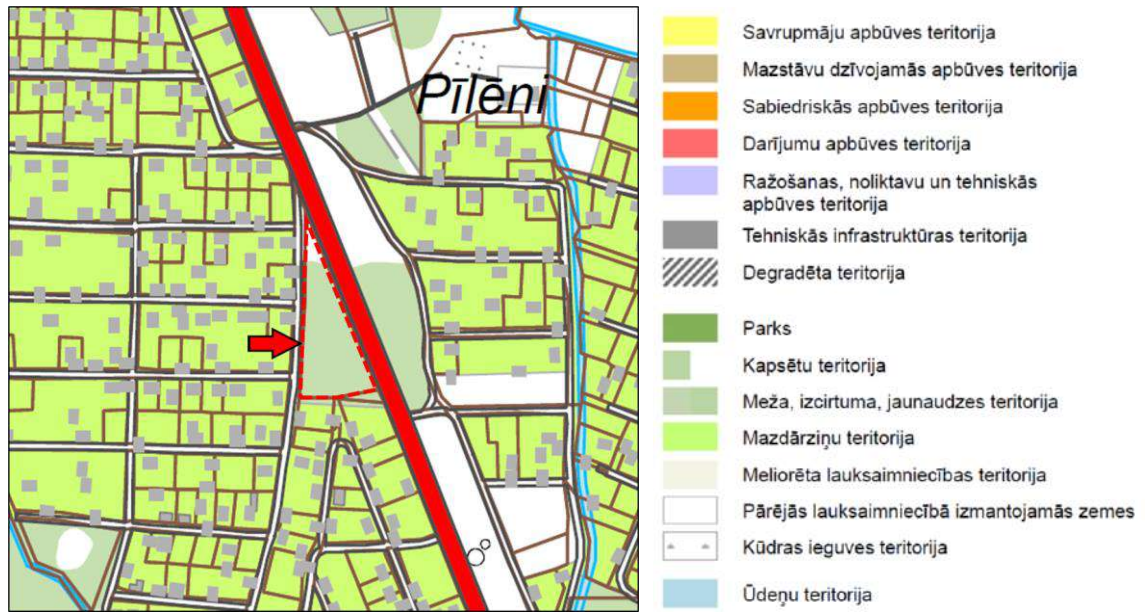
Guna Kancēna _____

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas plānojuma kartes.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
Pie Violas 96, foto fiksācija.**



Informāciju pieprasīja Anna Ančenko 07.11.2023 13:30:37

KURZEMES RAJONA TIESA**Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000602586****Kadastra numurs: 6452 005 0999****Nosaukums: Pie Violas 96****Adrese: Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64520050999). <i>Žurn. Nr. 300005161251, lēmums 21.07.2020, tiesnese Anželika Drekslere</i>		0.591 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Rucavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059230.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 15.jūlija uzziņa par pašvaldībai piekrietošo un/vai piederošo zemes gabalu Nr. 2.1.8/4/425. <i>Žurn. Nr. 300005161251, lēmums 21.07.2020, tiesnese Anželika Drekslere</i>		
2.1.	Persona: Rucavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059230. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
2.3.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 5.jūlija nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6., 41. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005651480, lēmums 27.07.2022, tiesnese Odeta Turka</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520050999

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.2834 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0800 ha
3.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.3465 ha

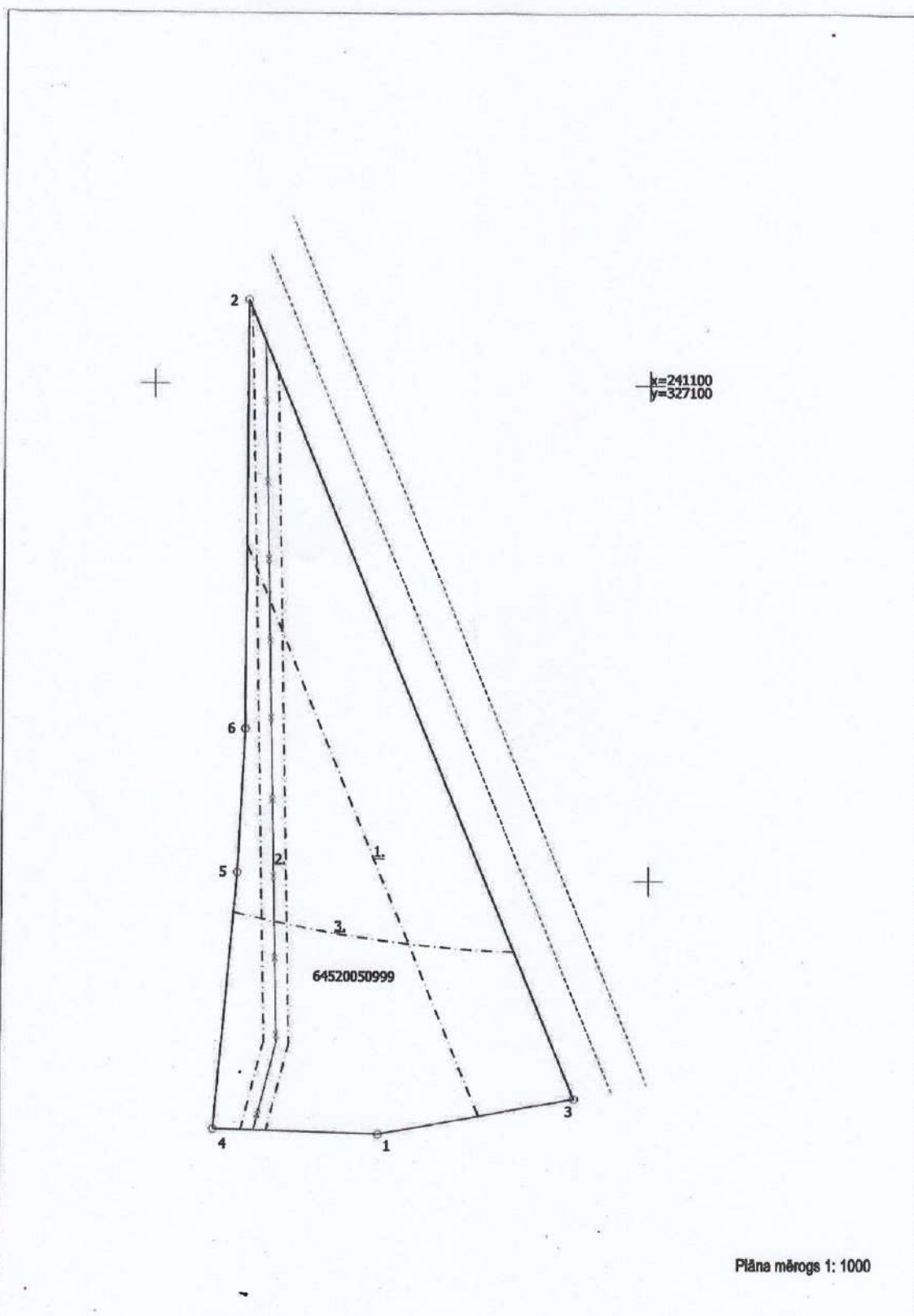
Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2020. gada 15. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5910 ha



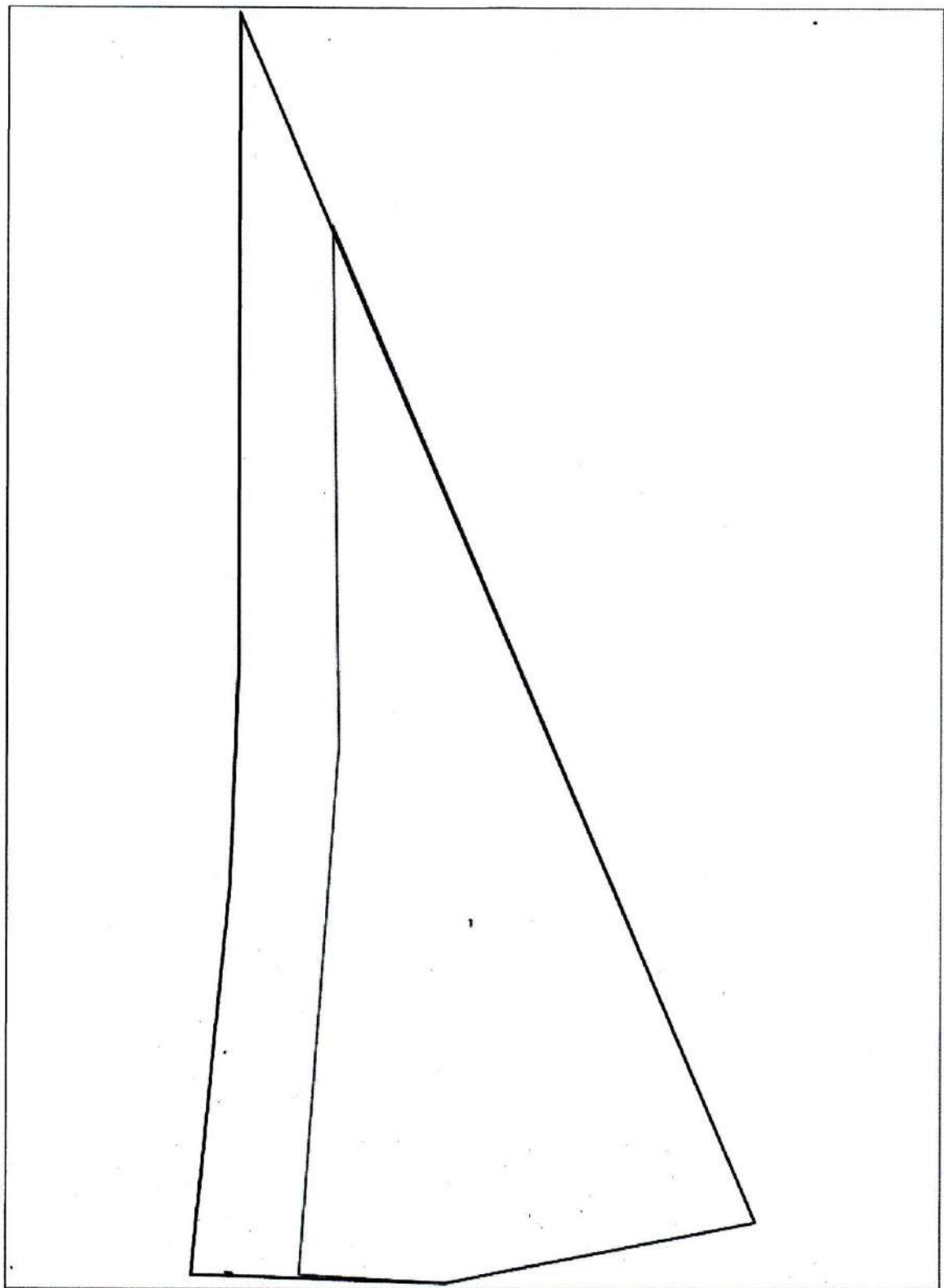
Saskaņoja: Rucavas novada domes priekšsēdētājs	Paraksts	Jānis Veits	15.04.2020
SIA "Latvijasmemieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Samra Čīma	15.04.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Veits	15.04.2020



Mēmiņa Sarma Čīma (sert.Nr.AB0077, derīgs no 27.01.2011 līdz 26.01.2021) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Sarma Čīma

15.04.2020



Zemes vienība: 64520050999 Mērogs: 1:573

64520050999

05.10.2023

lpp 2 no 2

LATVIJAS REPUBLIKA

Pie Violas 96
abi

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520050999

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rucavas novada domes 2012. gada 26. aprīļa lēmuma protokolu Nr. 7., 1.76. "Par Dunikas pašvaldībai piederošo un piekrietošo zemju izvērtēšanu, 2008. gada 24. septembra lēmuma pārskatīšanu".

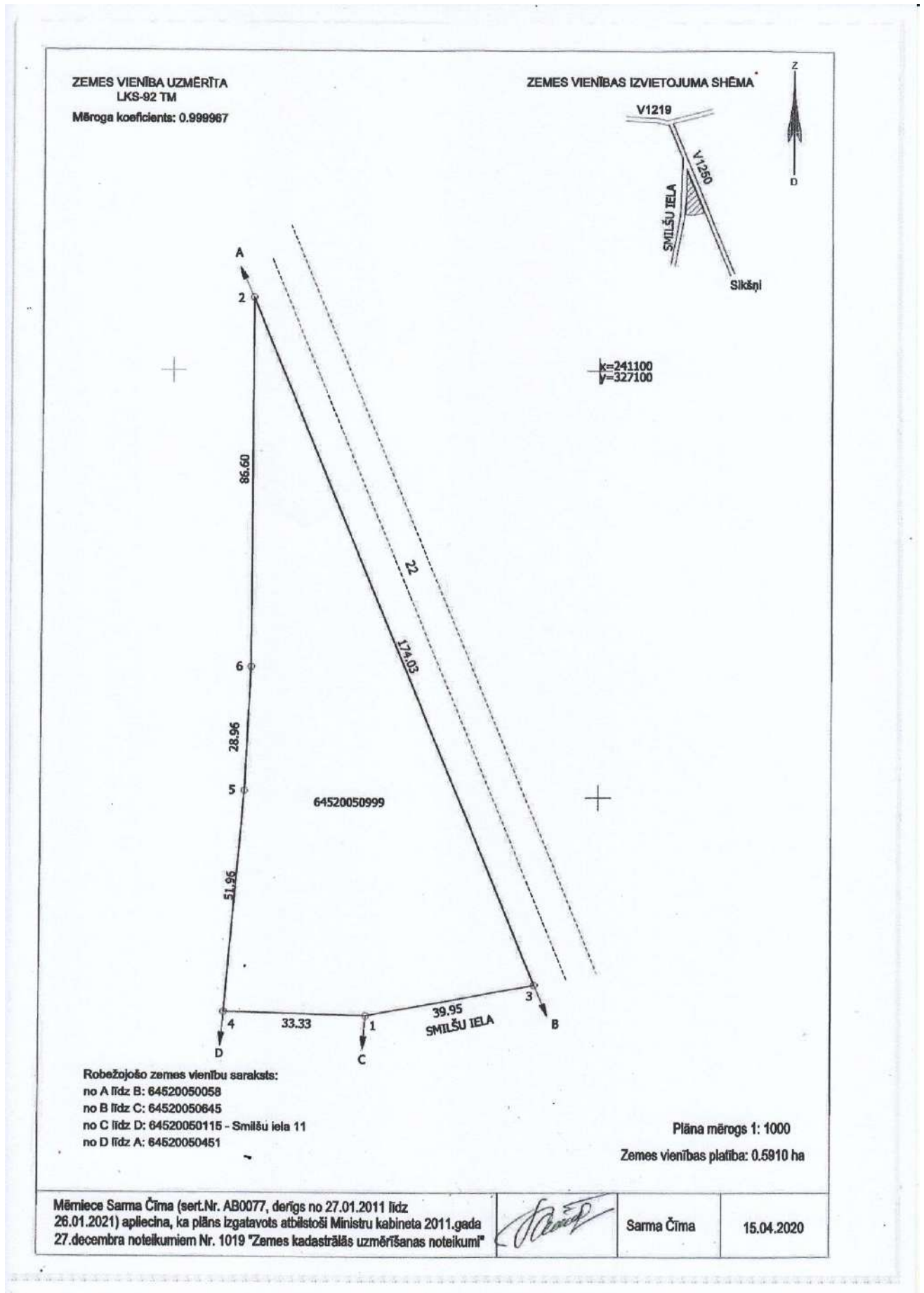
Robežas uzmērītas: 2020. gada 2. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5910 ha



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	15.04.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Veits	15.04.2020



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64520050999

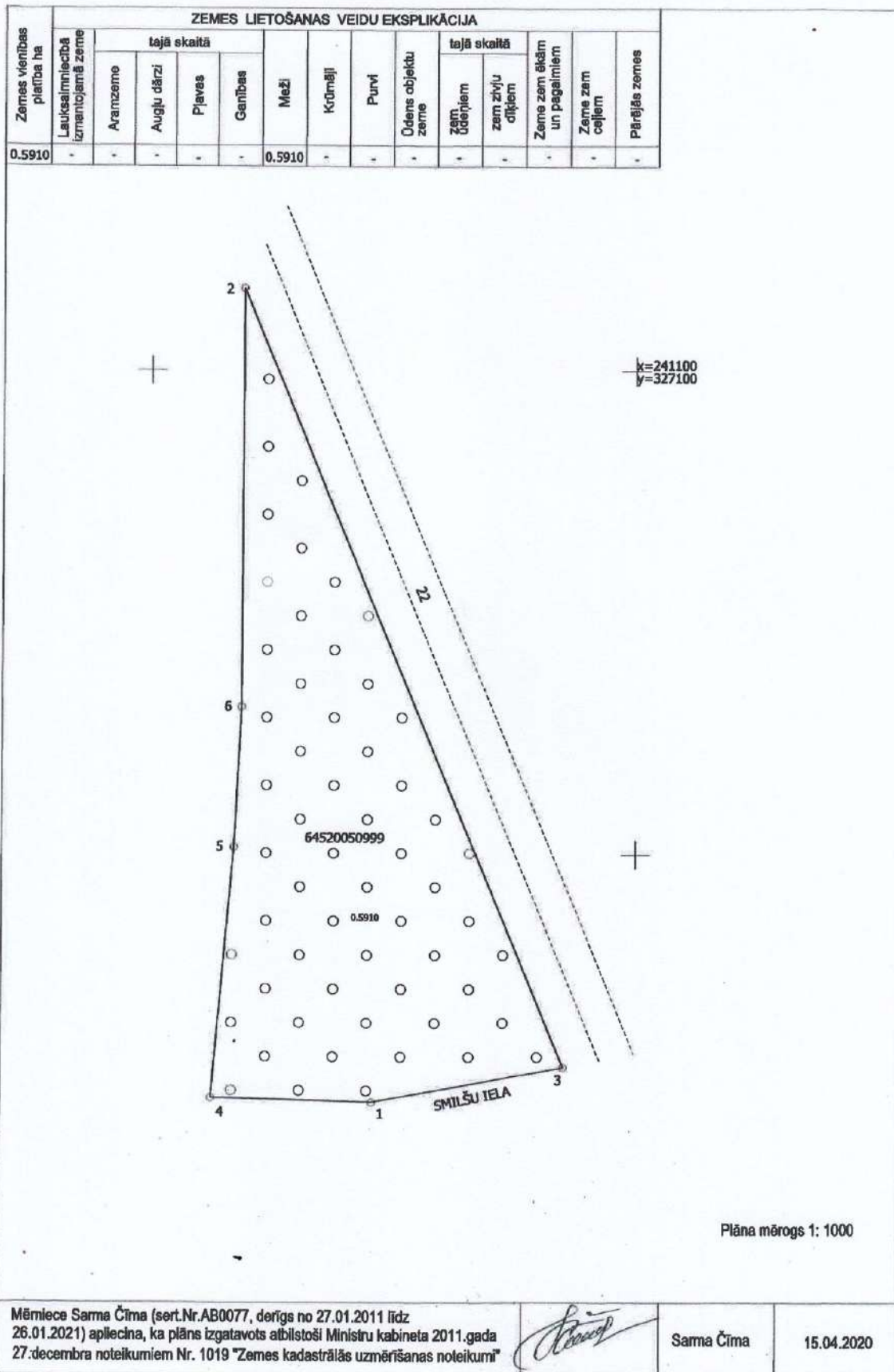
Situācijas elementi uzņēmīti: 2020. gada 2. aprīlī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.5910 ha



SIA "Latvijasmērnieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	15.04.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Veīts	15.04.2020



07.12.23 16:31

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64520050999	Pie Violas 96	1371	100000602586	Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2428
Kopplatība:	0.5910
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1371 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2477 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	4373 (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 domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64520050999	1/1	1371	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1371
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.5910
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1371 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5910
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.3910
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2000

07.12.23 16:31

Ekrānizdruka

Lietošanas mērķi					
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība		
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.5910	ha		

Apgrūtinājumi					
Nr.	Notekšanas datums	Tīps	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.04.2020	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2834	ha
2	15.04.2020	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīku gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0800	ha
3	15.04.2020	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3465	ha

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Dunikas pagasta zemesgrāmata	21.07.2020	-

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

Nogabalu raksturojošie rādītāji

Īpašuma kadastra apzīmējums- 64520050999

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk. m ² /ha	kokū sk. gab/ha	krāja m ³ /ha
Zemes vienība 64520050999		inv. veikta 2020. gadā			Īpašums - 64520050999 - Pie Violas 96								
		Dunikas pagasts			Saimniecība: Pie Violas 96								
1. kvartāls													
1	0.39	Mežaudze	Ln	10P73	D	I	26	37	73	8	29	358	
Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha													
Kopā platība kvartālā (ha):			0.39	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			0.39	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									
Pavisam kopā (ha):			0.39	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.39 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0 ha									

64520050999

05.10.2023

lpp 1 no 2



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 49

Didzis Jēriņš
vārds, uzvārds

090664-10805
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 10. aprīļa
datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 15. decembrim
datums



Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002561-6

**Apdrošināšanas periods**

No:	14.08.2023, 00:00	Līdz:	13.08.2024, 23:59
-----	--------------------------	-------	--------------------------

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

Apdrošinātais

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
120 000.00	120 000.00	280.00	215.00
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: <ul style="list-style-type: none"> Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 10 000.00 apmērā Apdrošināto personu skaits: 1 Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24 			

Apdrošināšanas aizsardzība (atīdzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	120 000.00	120 000.00	280.00	119.43
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	47.78
Glābšanas izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	11.95
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	35.84
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
 Apdrošinātās personas: JĒRINŠ DIDZIS 090664-10805
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limitsPretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**

Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2023.
 Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summaMaksājumu skaits: **4**

1. 14.08.2023 53.75 EUR	2. 14.11.2023 53.75 EUR	3. 14.02.2024 53.75 EUR	4. 14.05.2024 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpusvietas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadajas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
 - Distances līguma noteikumi www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf;
 Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Soorta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 2