

2023.gada 27.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā,
Nosaukums: Meža Vidukļi
tirgus vērtību.

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6468 001 0117, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Meža Vidukļi"**, ir reģistrēts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000722019 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117 un kopējo platību 0.4205 ha, t.sk. meža zemes 0.3884 ha ar mežaudzi (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Meža Vidukļi"**, 2023.gada 16.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

1 100 (viens tūkstotis simts) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

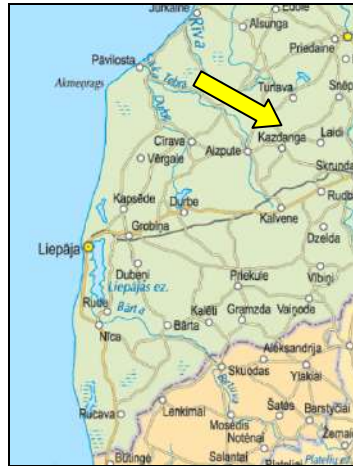
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Meža zemes un mežaudzes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

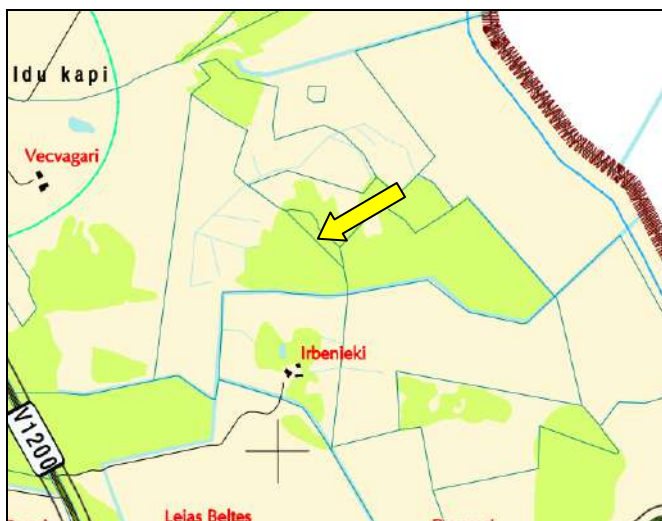
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kurš atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, "Meža Vidukļi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 16.decembris. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības uz īpašumu	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: 2023.gada 10.augusta Dienvidkurzemes novada pašvaldības uzziņa Nr.DKN/2023/4.20/67.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117 un kopējo platību 0.4205ha, t.sk. meža zemes 0.3884 ha ar mežaudzi.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Mežsaimniecībā izmantojama zeme ar mežaudzi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mežu teritorijas.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Plantāciju mežaudze.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000722019 datorizdruka; LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā zemes robežu, apgrūtinājumu un situācijas plānu kopijas; Taksācijas apraksts; VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas; https://www.zemesgramata.lv , https://www.ss.com , https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.reklama.lv , https://www.melioracija.lv , https://www.geolatvija.lv , https://www.ozols.daba.gov.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi, ja	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17 Papildus informācija	Nemot vērā, ka Pasūtītājs nav iesniedzis meža inventarizācijas datus, vērtētāji šī Atzinuma ietvarā paši veica šo datu uzmērīšanu, un šis dokuments ir izmantojams tikai šī nekustamā īpašuma turpmākam aprēķinam.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Reģionāls novietojums



Izkopējums no attīstības plāna atļautā izmantošana

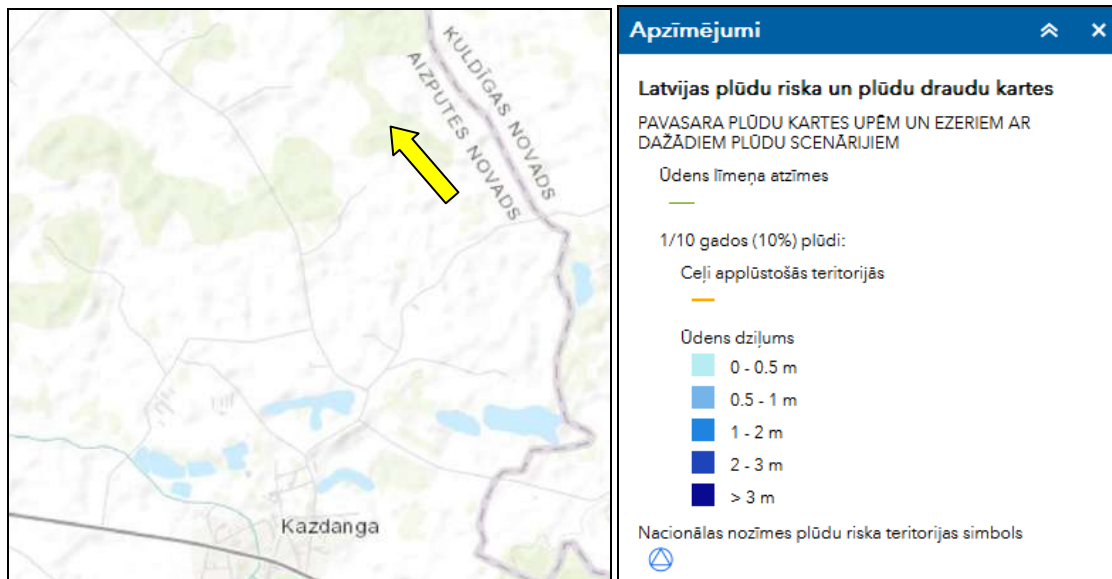


IZMANTOTIE APZĪMĒJUMI

LAUKU TERITORIJAS	
	Lauku teritorijas
	Lauku apbūves teritorijas
	Mājlopu novietņu teritorijas
	Siltumnīcu apbūves teritorijas
MEŽU TERITORIJAS	
	Mežu teritorijas
ŪDEŅU TERITORIJAS	
	Ūdenstilpes
	Ūdenstacijas
	Melliorācijas novadgrēdži
	Valsts nozīmes regulētas ūdenanotekas
APBŪVES TERITORIJAS	
	Centra apbūves teritorijas
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas
	Vasarīņu apbūves teritorijas
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Publiskās apbūves teritorijas
	Tehniskās apbūves teritorijas
	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas

Informācijas avots:
https://geolativija.lv/geo/tapis#document_162

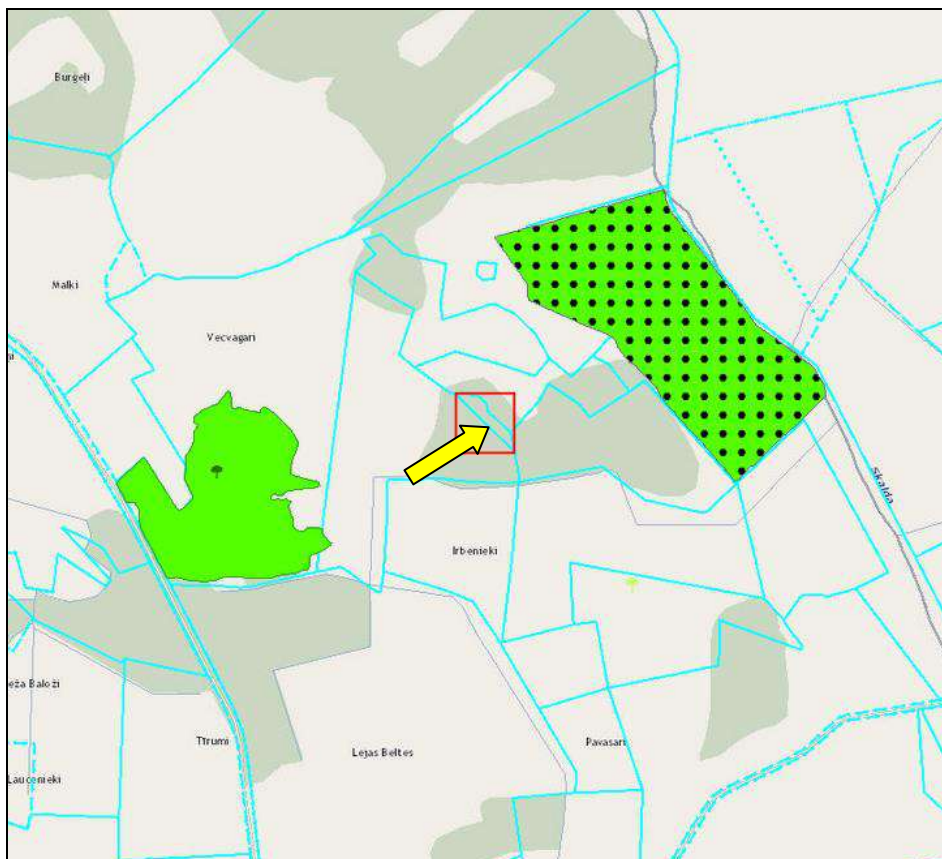
ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:

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

ieskats Latvijas īpaši aizsargājamo dabas teritoriju (ĪADT) aizsardzības kartē



BVZ rezultāti

BVZ rezultāti

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

Dabas dati

- Mikroliegumi
- Mikroliegumu buferzonas

ĪADT - aizsargājami koki (no M1:200 000)

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

ĪADT - pamatteritorijas

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

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

ĪADT zonējums (no M1:200 000)

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

ĪA Biotopi (laukumi)

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

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

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, netālu apdzīvotas vietas Cildi.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma zemes gabala ar kadastra apz. 6468 001 0117 līdz					
Meža ceļam	Vietējās nozīmes autoceļam	Asfaltētam autoceļam	Pagasta centram	Novada centram	Rīgai
-	1.2	4.0	~4.7	~51	~170

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

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

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6468 001 0117 apraksts

Zemes gabals ar kopējo platību 0.4205 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	0,0000	0%
Meži	0,3884	92%
Pārējās zemes	0,0321	8%
KOPĀ	0,4205	100%

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

Piebraukšana pie zemes gabala no valsts nozīmes autoceļa V1200, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Pieklūšana ar vieglo autotransportu pie zemes gabala nav iespējama, bet juridiski pamatota ar ceļa servitūtiem.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mežsaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Nav.

4.2.4 Meža zemes un mežaudzes raksturojums

Mežs aizņem 0.3884 ha jeb 92% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt vasarā, sausos laika apstākļos vai ziemā, pēc ilgstoša kailsala. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 1000 m līdz 1200 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, kā arī mazvērtīgās koku sugas liepa. Mežaudžu vecumstruktūru veido vidēja vecuma audze.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

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

- mežsaimniecībā izmantojamā zeme;
- mežaudze.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, ar koriģējošo koeficientu palīdzību ievērtējot meža zemes un pārējo zemju īpatsvaru.

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

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;

- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Kazdangas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mežu teritorijās.

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

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

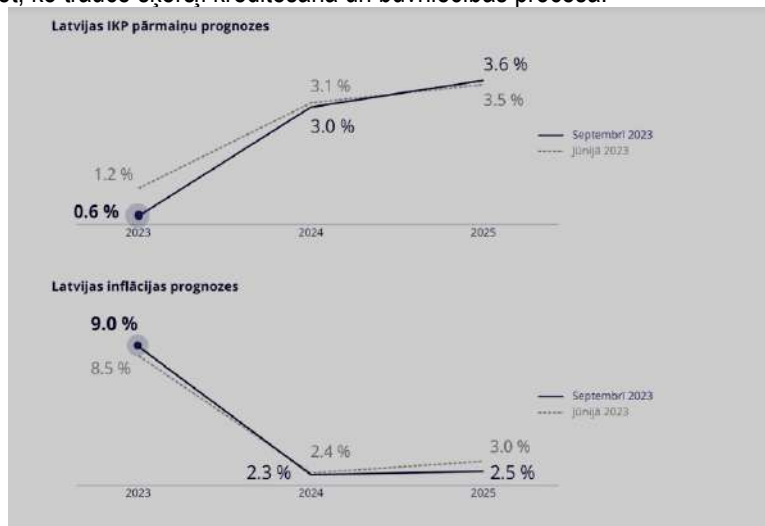
Eirozonā un Latvijā inflācija samazinās, tomēr pasaules vadošās centrālās bankas ir uzsvērušas, ka inflācija saglabāsies augstāka par mērķa līmeni ilgāku laika periodu:

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

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

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

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



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

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

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

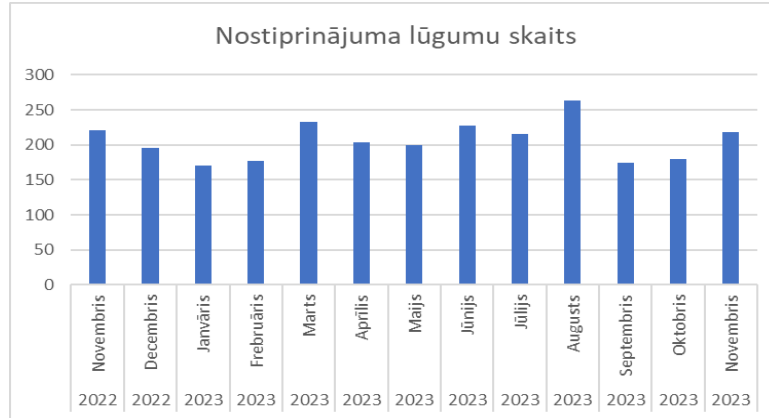
Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un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

Pēc tālākā izmantošanas veida šos īpašumus nosacīti varam sadalīt:

- **Zeme apbūvei.** Aktivitāte šajā tirgus sektorā pašlaik ir nedaudz sarukusi visā Latvijas teritorijā. Individuālai apbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti īpašumi ainaviski pievilcīgās vietās, dabīgu ūdenskrātuvju tiešā tuvumā vai ar iespējām veidot ūdenskrātuves. Parasti tiek pirkti, pārdoti zemes gabali ar platību no 1 ha - 10 ha, vispieprasītākie ir 1 ha – 3 ha lieli zemes gabali. Cenu nosaka zemes gabala atrašanās vieta un tā svārstās robežās no 5 000 EUR/ha līdz 30 000 EUR/ha, bet ainaviski pievilcīgās vietās vēl vairāk. Ražošanas, komercapbūvei ārpus apdzīvotām vietām tiek pirkti zemes gabali stratēģiski izdevīgās vietās – autoceļu, dzelzceļu tuvumā utt. Optimālā zemes gabala lielums atkarīgs no paredzamās ražošanas vai komercdarbības veida, cenu diapazons liels sākot no 4 000 EUR/ha, vietām sasniedz 40 000 EUR/ha un vairāk.
- **Zeme lauksaimniecības vajadzībām.** Tiek pirkti, pārdoti īpašumi visā Latvijā. Pieprasītākās platības ir 20 ha – 100 ha, ja piedāvātais īpašums atrodas atstatus, no jau pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, ja piedāvātais īpašums robežojas ar pircēja īpašumā esošajiem īpašumiem, tad platībai nav būtiskas nozīmes. Lauksaimniecības zemju cenas Latvijā svārstās no 1800 euro līdz pat 8000 euro par vienu hektāru atkarībā no reģiona. Visaugstākās cenas zemei pašlaik ir Zemgales reģionā - Jaunpils, Jelgavas, Rundāles, Tērvetes, Dobeles, Tukuma, Bauskas, Kandavas un Lielvārdes novadā. Tur vidējā cena par vienu hektāru ir robežās no 5000 euro līdz 10000 euro, taču augstākais cenu līmenis sasniedz pat vairāk par 13000 euro par hektāru. Arī Vidzemē - Jaunpiebalgas, Pārgaujas, Limbažu, Gulbenes un Madonas novadā - vērojamas līdzvērtīgas cenas atsevišķos pagastos, pārsniedzot 6000 euro par hektāru robežu. Savukārt viszemākās cenas ir Balvu, Ciblas, Ilūkstes un Krāslavas novadā, kur vidējais cenu līmenis ir līdz 3000 euro par hektāru. Kopumā Zemgalē vidējā cena ir no 3000 euro līdz 7000 euro par hektāru, bet Latgalē un Austrumvidzemē tā svārstās no 2300 euro līdz 4500 euro par hektāru. Cenu atšķirības atkarīgas no subsīdijām. Zemgalē ir labākās zemes pēc to auglības, bet Vidzemē zemes vairāk piemērotas piena lopkopībai.
- **Zeme mežsaimniecībai.** Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums meža īpašumu iegādē. Pieprasījums pēc meža īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums, kā rezultātā, strauji pieaug meža zemes cena, līdz ar to arī uz zemes esošo mežaudžu, t.sk. jaunaudžu, pārdošanas cenas. Pieaugot meža zemes cenai, pircēji skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudžu un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts

vidēji 6000-25000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 4500-12000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1500-4500 EUR/ha.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatu datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada novembra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
10	11	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
9	11	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
109	11	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata
8	11	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
5	11	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
14	11	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
4	11	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
5	11	2023	Pirkuma līgums	Gaviezes pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Gramzdas pagasta zemesgrāmata
3	11	2023	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
6	11	2023	Pirkuma līgums	Tadaikū pagasta zemesgrāmata
2	11	2023	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
7	11	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
1	11	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata

Kopā: 218 darījumi

Informācijas avoti:

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

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

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Salīdzināmo darījumu pieeja analizē tirgus darījumus, piemērojot vienības cenu, kas izriet no noteikta laika periodā novēroto darījumu skaita. Piemēram, cena par hektāru tiek attiecināta uz kopējo lauksaimniecībā vai mežsaimniecībā izmantojamās zemes platību, vai cena par kubikmetru tiek attiecināta uz kopējo mežaudzes krāju. Šo pieeju var izmantot, lai noteiktu tirgus vērtību sekojošiem vērtēšanas Objektiem:

1. lauku viensētām;
2. lauksaimniecībā izmantojamām zemēm;
3. meža nekustamiem īpašumiem;
4. meža zemei bez mežaudzes;
5. augošiem kokiem (kokaudzei). Šeit izdala divas pieejas:
 - 5.1. celmu naudas vērtība pēc vidējā koksnes kubikmetra vērtības;
 - 5.2. celmu naudas vērtība pēc koksnes sortimentu vērtības.

Vērtība augstāk uzskaitītiem vērtēšanas Objektiem veidojas no atsevišķu darījumu vidējām vērtībām noteiktā reģionā. Tirgus vērtība ir vienāda ar vidējo cenu, kuru par līdzīga veida vērtēšanas objektiem gatavi maksāt tirgū esošā brīvā kapitāla īpašnieki (pircēji) atbilstoši savām peļņas vēlmēm un saviem priekšstatiem par sagaidāmo labumu vai finansiālo atdevi, ko spēj sniegt šie objekti.

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par lauku viensētu/ lauksaimniecībā izmantojamo zemi/meža īpašumu/mežaudzi, kā naudas summu, par kādu viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma objektu. Tā kā brīvā tirgū praktiski nav divu identiski salīdzināmo objektu, un, veicot vērtēšanas Objekta salīdzināšanu ar līdzīgiem objektiem, ir jāveic koreģēšana, izmantojot dažādus faktorus. Izvēlēto salīdzināmo objektu cenas, lai aprēķinātu vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek koreģētas atbilstoši konstatētajam atšķirībām no vērtējamā Objekta.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas galvenokārt ir:


- Īpašuma tiesības,
- izmaiņas tirgus situācijā (cenu svārstības),
- finansēšanas un darījuma apstākļi,
- atrašanās vieta,
- apsaimniekošanas ierobežojumi,
- objekta fiziskie parametri (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtoftība, mežaudžu vecumstruktūra, mežizstrādes apstākļi, mežaudžu sanitārais stāvoklis, sadalījums pa augšanas apstākļu tipiem un citi).


Viens no pieejas trūkumiem ir, ka nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināmo darījumu metodi iegūtā Īpašuma vērtība var būt ļoti augsta vai zema, jo nav pieejami salīdzināmie objekti konkrētā vērtēšanas periodā un ir jāizmanto salīdzināšanai darījumi, kas notikuši citā laika periodā, objektīvi neatspoguļojot esošo tirgus situāciju.


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

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

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

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

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

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

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

	Embūtes pagasts, Dienvidkurzemes novads	Tadaikņu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Otaņķu pagasts, Dienvidkurzemes novads	Vērtēšanas objekta daļa
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts
Darījuma laiks / mēnesis, gads	04.2023.	06.2023.	06.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	6570	22800	14000	
Pārdošanas cenas koreģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koreģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus slāvkotī	-8%	-10%	-10%	
Kopējā korekcija, %	-8%	-10%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6044	20520	12600	
Zemes gabalu platība, ha	2,2	6,00	4,0	0,421
Meža zeme, ha	2,1	4,8	3,7	0,3884
Meža zemes īpatsvars, %	96%	80%	93%	92%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2760	3420	3150	2132
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums reģionā	0%	0%	0%	
Platība	-5%	-10%	-7%	
Piebraukšanas iespējas	0%	-5%	0%	
Mežaudžu īpatsvars	-10%	-25%	-25%	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
Pārējās zemes platības ietekme	-4%	-1%	0%	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-19%	-41%	-32%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2236	2018	2142	2132
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība, EUR				900

5.5.2 Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

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

Vērtēšanas Objekta vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajās cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā vērtēšanas Objekts ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finansu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

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

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

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

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

kur

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

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

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

kur

- TTV - tīrā tagadnes vērtība;
- p - perioda tīrais ienākums;
- r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;
 n - perioda ilgums, gadi;
 a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētajam jāveic sekojošas 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;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtēšanas Objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

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

Diskonta likme:

Riska grup	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	4,00%	4,50%
Finansiālā	peļņas %									4,50%
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 20.09.2023)								4,00%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums				0,25%					
	Iespējams izmaksu pieaugums				0,25%					
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi	0,00%								
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi		0,05%							
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi	0,00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu /s zemju klātbūtnē, jaunaudzēs)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi				0,25%					
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars			0,15%						
	Īpašuma lielums			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								
		0,00%	0,05%	0,45%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,00%	4,50%
										kopā
										10,00%

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 10.00%.

Ieņēmumi:

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

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums.

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2023-2027	0	30	-30	175
2	2028-2032	878	782	96	
3	2033-2037	0	30	-30	
4	2038-2042	0	30	-30	
5	2043-2047	0	30	-30	
6	2048-2052	1 493	1 320	173	
7	2053-2057	7 241	3 804	3 437	
8	2058-2062	0	257	-257	
9	2063-2067	0	23	-23	
10	2068-2072	0	23	-23	
11	2073-2077	0	23	-23	
12	2078-2082	0	23	-23	
13	2083-2087	0	30	-30	
14	2088-2092	1 621	1 066	555	
15	2093-2097	0	30	-30	
16	2098-2102	0	30	-30	
17	2103-2107	0	30	-30	
18	2108-2112	1 961	1 064	897	
19	2113-2117	8 598	3 603	4 995	
20	2118-2122	0	257	-257	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt pielikumā.

5.5.3 Iegūto rezultātu apkopojums

Aprēķina pieeja vērtējamā objekta daļai	Rezultāts
Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja mežsaimniecībā un pārējo izmantojamai zemei 0.4205 ha platībā (noapaļojot), EUR	900
Ieņēmumu pieeja mežaudzei (noapaļojot), EUR	175
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	1 100

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 6468 001 0117, kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Meža Vidukļi** un reģistrēts Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000722019, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 16.decembrī* ir

1 100 (viens tūkstotis simts) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis

Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs, meža vērtēšanas speciālists

Oļegs Aleksejevs

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

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Sanda Upeniece 24.11.2023 09:50:21

KURZEMES RAJONA TIESA

Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000722019

Kadastra numurs: 6468 001 0117

Nosaukums: Meža Vidukļi

Adrese: Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64680010117). Žurn. Nr. 300006001214, lēmums 14.08.2023, tiesnese Anda Niedola		0.4205 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu 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: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	I	
1.2.	Pamats: 2023.gada 10.augusta Dienvidkurzemes novada pašvaldības uzziņa Nr.DKN/2023/4.20/67. Žurn. Nr. 300006001214, lēmums 14.08.2023, tiesnese Anda Niedola		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

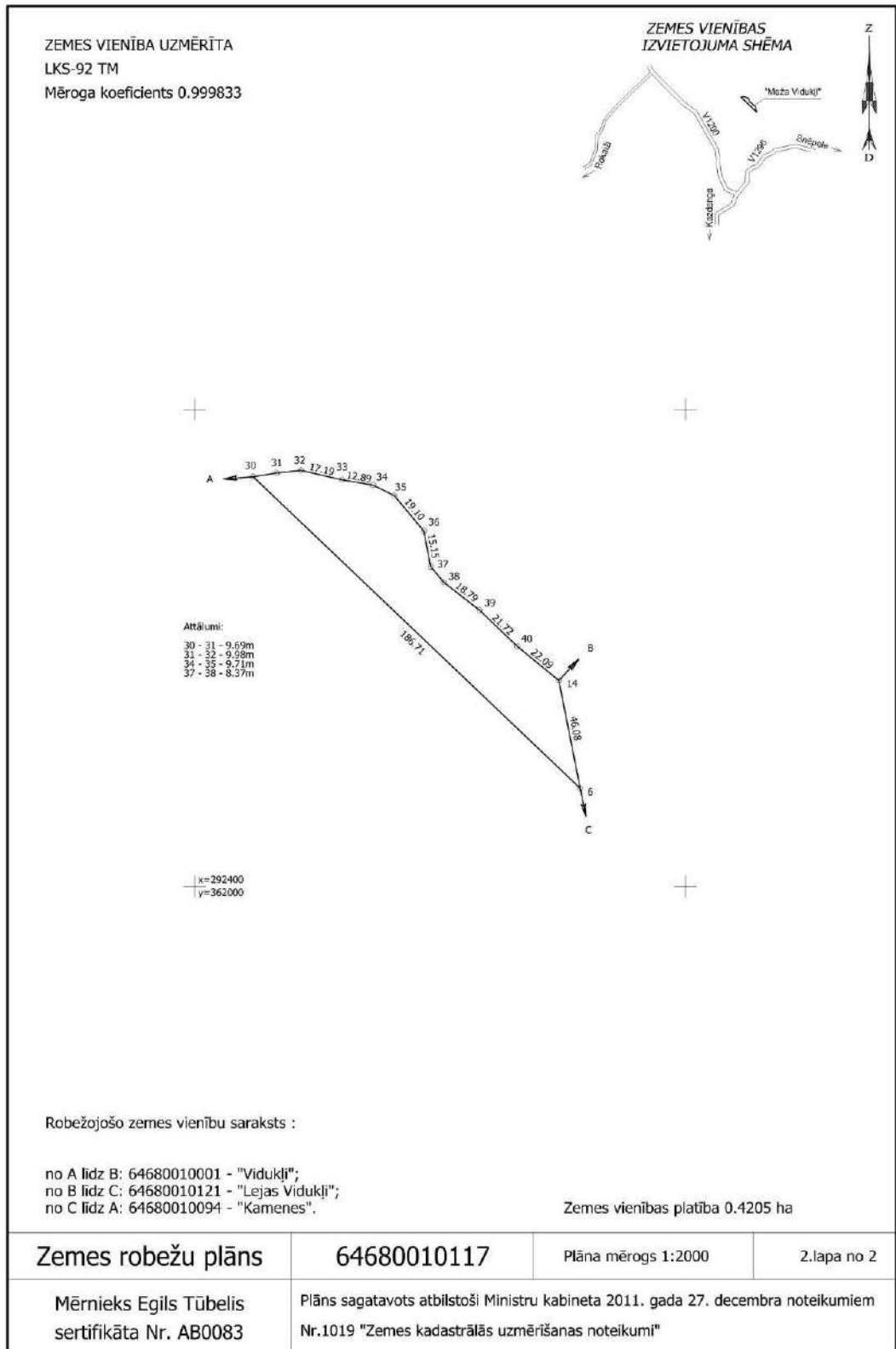
LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64680010117

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizputes novada domes 2009.gada 29.decembra lēmumu Nr.414 (protokols Nr.14, 16.§) "Par pašvaldībai piekritošām zemēm".

Robežas noteiktas 2023.gada 17.jūlijā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 0.4205 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

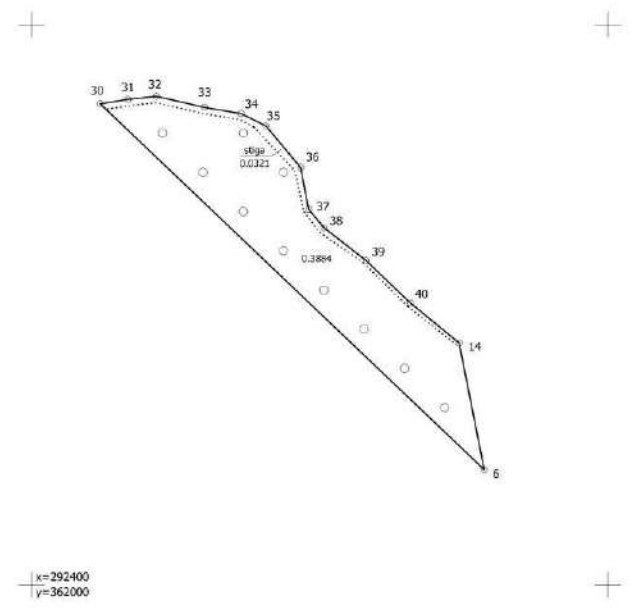
SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64680010117

Plānā attēlotā informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 17.jūlijā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 0.4205 ha

1.lapa no 2

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā			Zem ēkām un pagaišiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aranzeme	Augļu dārzeņi	Plūvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem				
0.4205	—	—	—	—	—	0.3884	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0321



Situācijas plāns	64680010117	Plāna mērogs 1:2000	2.lapa no 2
Mērnieks Egils Tūbelis sertifikāta Nr. AB0083	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA
INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 64680010117

Zemes vienībā 17.07.2023. nav apgrūtinājumu

Zemes vienības platība 0.4205 ha

Mērnieris Egils Tūbelis
sertifikāta Nr. AB0083

Informācija sagatavota atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64680010117	Meža Vidukļi	55	100000722019	Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	55
Kopplatība:	0.4205
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	68 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	115 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	68 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	115 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64680010117	1/1	55	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	55
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	24.07.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4205
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	68 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	115 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4205
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:	0.3884
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:	0.0321

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.4205	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Tūbelis	27.06.2023

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kazdangas pagasta zemesgrāmata	14.08.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.07.2023	-	Dienvidkurzemes novada pašvaldība; p.p. Ķesteris Gints
Situācijas plāns	17.07.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Robežas noteikšanas akts	17.07.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Zemes robežu plāns	17.07.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Atzinums par robežas neatbilstību	17.07.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Informācija par apgrūtinājumiem	17.07.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	27.06.2023	-	Tūbelis Egils AB0083
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	29.12.2009	414	Aizputes novada dome
Lēmums par iekļaušanu privatizācijas grafikā	29.11.2007	10-3/L/503	LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	19.04.2007	4	Kazdangas pagasta padome
Nomas līgums	17.01.2007	18	Kazdangas pagasta padome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	21.12.2006	13	Kazdangas pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	27.09.2002	-	Kazdangas pagasta padome

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



Valsts zemes dienests

Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Kazdangas pag.**

Kadastrs: **64680010117**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 0.39 Taks.g: 2023 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: Ia 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	32	Bērzs	21	15	18	5	42	16	21	283
I	32	Liepa	21	14	17	5	42	16	18	325
I	21	Goba, vīksna	21	12	14	4	27	10	18	354
I	10	Kļava	21	13	13	2	13	5	9	151
I	5	Ozols	21	16	13	1	6	2	5	50
						17	130	51	70	1 163

Platība, ha **0.39**
Kopējā krāja, m³: **50.58**

23.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
2023-2027				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2028-2032				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	19	878	752
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 46.21 €/m³</i>		19	878	783
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: 95 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 6.63 €/m³</i>				
2033-2037				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2038-2042				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2043-2047				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2048-2052				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	33	1 493	1 290
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 45.24 €/m³</i>		33	1 493	1 321
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: 172 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 6.15 €/m³</i>				
2053-2057				
Kaļķcirte - pēc caurmēra	0.4	119	7 241	3 555
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	218
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apājo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.85 €/m³</i>		119	7 241	3 804
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 30.97 €/m³</i>				<i>Tīrā ienākumi: 3 437 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>				
2058-2062				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	234
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12

1

23.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	258
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -258 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2063-2067				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	24
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -24 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2068-2072				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	24
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -24 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2073-2077				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	24
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -24 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2078-2082				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	24
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -24 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2083-2087				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2088-2092				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	0.4	27	1 621	1 036
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 60.04 €/m3</i>		27	1 621	1 067
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: 554 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 21.67 €/m3</i>				
2093-2097				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3</i>		0	0	31
<i>Vidējā ceļa nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3</i>				<i>Tīrte ienākumi: -31 €</i>
<i>Vidējā ceļa nauda starpcirtē: 0.00 €/m3</i>				
2098-2102				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7

2

23.12.2023

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
				<i>Tīrie ienākumi: -31 €</i>
2103-2107				
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>		0	0	31
				<i>Tīrie ienākumi: -31 €</i>
2108-2112				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķerslaukuma	0.4	27	1 961	1 034
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 72.63 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda starpcirtē: 34.33 €/m³</i>		27	1 961	1 065
				<i>Tīrie ienākumi: 896 €</i>
2113-2117				
Kailcirte - pēc caurmēra	0.4	112	8 598	3 355
Stādāmais materiāls	0.4	0	0	218
Atjaunošanas darbs	0.4	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	0
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.4	0	0	7
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 76.77 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda galvenajā cirtē: 46.81 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>		112	8 598	3 604
				<i>Tīrie ienākumi: 4 994 €</i>
2118-2122				
Jaunaudžu kopšana	0.4	0	0	234
Administratīvās izmaksas	0.4	0	0	12
Infrastruktūras izmaksas	0.4	0	0	12
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m³</i> <i>Vidējā ceima nauda starpcirtē: 0.00 €/m³</i>		0	0	258
				<i>Tīrie ienākumi: -258 €</i>
<i>Apalo kokmateriālu vidējā vērtība: 64.66 €/m³</i> <i>Tīrie ienākumi: 9 288 €</i>				
Kopā:		337	21 792	12 504

64680010117



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53:200

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 23

Arnis Keilis

vārds, uzvārds

150366-11084

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1997. gada 3. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **6**

Oļegs Aleksejers
vārds, uzvārds
170378-12813
personas kods

Mežaudzes vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2021. gada 18. martā
datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 18. martā
datums

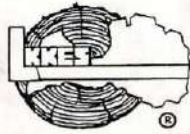
Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 17. martam
datums

Vilnis Žuromskis
LĪVA
valdes priekšsēdētājs



Pēteris Strautmanis
Mežaudzes vērtēšanas
sertifikācijas komisijas priekšsēdētājs

Izsniegts saskaņā ar 2020. gada 09. decembra LĪVA valdes sēdē apstiprinātajiem noteikumiem
"Profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Mežaudzes vērtēšanā saņemšanas kārtība"
Šis sertifikāts nedod tiesības nodarboties ar nekustamā īpašuma vērtēšanu



LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

SERTIFIKĀTS Nr. 494 M

Ar šo apliecinu, ka

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

Personas kods: 170378-12813

ir kompetenta sniegt pakalpojumus kā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

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

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

Sertifikāts izsniegts 2020 . gada 17. novembrī.

Sertifikāts derīgs līdz 2025. gada 16. novembrim.

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

Sertifikācijas biroja direktors



A. Ābele

Rīgā, 2020. gada 09. novembrī

Reģistrācijas Nr. 700

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LĪVA)

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

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

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

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vīrs Žurmeķis
Chairman of the Board
LĪVA

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

