

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
DUNIKAS PAGASTĀ,
“PIE PADĀNIEM”**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2024

"INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,
Tāl: 29288806, E-pasts: invest_1@inbox.lv.

2024.gada 18. jūnijā.

**Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 9000058625.**

Par nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā "Pie Padāņiem",
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā "Pie Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003), 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 un Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 8,14 ha platībā (kadastra apzīmējums 64520140003),
- vērtētā meža zemes un mežaudžu platība 2,25 ha.

Īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

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

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2024.gada jūnijā. 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 Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta:

Eur 26 600 (Divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro), t.sk.,

meža zemes un mežaudzes platībai 2,25 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 11 900 (Vienpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro);

zemes platībai 3,66 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ceļiem, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 12 700 (Divpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro);

zemes platībai 2,23 ha, ko sastāda krūmāju platība un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 2000 (Divi tūkstoši 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)

D. Jēriņš

SIA "Invest Rīga Liepāja"
valdes priekšsēdētāja

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 Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2024. gada 10. jūnijā – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību – izsoles sākumcenu nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2024. gada jūnijā. 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 Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003) ar kopējo platību 8,14 ha – 2022. gada 22. jūlijā reģistrēts Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000615035 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 8,14 ha platībā (kadastra apzīmējums 64520140003),
- vērtētā meža zemes un mežaudžu platība 2,25 ha.

Īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

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

1.7. Apgrūtinājumi

Nav reģistrēti.

1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 8,14 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 3,62 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 2,25 ha ir mežu platība;
- 2,17 ha ir krūmāji;
- 0,06 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0,04 ha ir zemes zem ceļiem.

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

1. Meža zemei un mežaudzei 2,25 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 neatšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 3,66 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ceļiem.

3. Zemes platībai 2,23 ha, ko sastāda krūmāju platība un ūdens objektu zemes. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē. Minētā platība tiek uzskatīta par nekoptām un ļoti sliktas kvalitātes ganībām.

Triju 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.

Salīdzināmajiem īpašumiem aprēķinos tiks izmantota tikai lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība un zemju platība - zeme zem ceļiem, kas nepieciešama īpašuma uzturēšanai.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējā izmantošana – lauksaimniecībā izmantojama zeme (ganības) un mežaudze, kas arī ir labākais izmantošanas veids, pie kā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība ir visaugstākā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamais zemes gabals ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Pamatojoties uz novada teritoriju plānojumu, vērtējamais zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā, meža, izcirtuma, jaunaudzes teritorijā, ūdens 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 2024.gada 10. jūnijā.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Zemes robežu plāns.
4. Apgrūtinājumu plāns.
5. Situācijas plāns.
6. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
7. Nogabalu raksturojošie rādītāji.
8. Meža inventarizācijas apraksts.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā "Pie Padāņiem" – atrodas lauksaimniecības teritorijā, meža, izcirtuma, jaunaudzes teritorijā, ūdens teritorijā. Objekts atrodas apmēram 40 km attālumā no pagasta centra Dunikas un apmēram 23 km attālumā no Bārtas ciema, kur arī ir tuvākie infrastruktūras objekti. Lietuvas robeža taisnā līnijā ir apmēram 300 m attālumā (viena gruntsgabala attālumā). Nekustamais īpašums atrodas vidēji blīvi apdzīvotā lauku teritorijā. Vērtējamā īpašuma tuvumā ir nedaudz lauku viensētas, lauksaimniecībā izmantojamas zemes, mežaudzes. Nekustamais īpašums atrodas vietā, kur reāli dabā nav piebraucamā ceļa. Vērtējamā īpašuma atrašanās vietu Dunikas pagasta mērogā var vērtēt kā apmierinošu.

2.2. Zemes gabals

Zemes gabals 8,14 ha platībā, t.sk., 3,62 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme; 2,25 ha meži; 2,17 ha ir krūmāji; 0,06 ha ir ūdens objektu zemes; 0,04 ir zemes zem ceļiem. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 20. Zemesgabals ir neregulāras formas ar samērā līdzenu reljefu lauksaimniecības zemju platībā. Apsekošanas dienā zemes gabals bija tik ļoti nekopts un ļoti slikti uzturēts, ka vietām bija bedres, ko, visticamāk, bija izveidojuši meža zvēri. Pie nosacījuma, ka lauksaimniecībā izmantojamā platība tiek uzlabota, tad viss lauksaimniecības zemes gabals ir piemērots apstrādei ar lauksaimniecības tehniku. Zemes gabalā izveidojušies nenosakāmi grāvji, kas varētu būt pilnībā

nekopti novadgrāvji. Visa lauksaimniecības platība ir pilnībā nekoptas ganības – gadiem nepļauta zāle, kas visā platībā ir cilvēkam līdz vidum. Vienā zemes gabala malā ir krūmāji, caur kuriem nākas izbrist uz lauksaimniecības platību. Otrā zemes gabala malā ir mežaudze. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir lauksaimniecībā izmantojamas zemes, mežaudzes un ar viensētu. Meža platība ir daļēji uzturēta atbilstoši mežaudzei. Lauksaimniecības zemes platībai ir ļoti slikta kvalitāte, līdz ar to zemes kvalitāte vairāk ir atbilstoša ganībām, kas arī ievērojami jāuzlabo. Nekustamais īpašums atrodas vietā, kur reāli dabā nav piebraucamā ceļa, lai nokļūtu līdz zemes gabala robežai, nākas šķērsot blakus esošā kaimiņa īpašumu. Kadastra datos ir iezīmēts servitūta ceļš no dienvidu pusē esošā īpašuma (mežaudzes), bet tas reāli dabā nav (informācija no pašvaldības). Kopumā vērtējamais īpašums ir slikti uzturēts.

Zemes gabals pēc teritorijas plānojuma atrodas lauksaimniecības teritorijā, meža, izcirtuma, jaunaudzes teritorijā, ūdens teritorijā. Pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem zemes lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

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. | 0,65 | B | Iespējama krājas kopšanas cirte. |
| Briestaudzes no 61 g. līdz galvenās cirtes vecumam, audzes aizsargjoslās | - | - | Iespējama krājas kopšanas cirte. |
| Pieaugušas un pāraugušas audzes, audzes, kurās kailcirte iespējama pēc caurmēra | 1,60 | A | Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas. |
| Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības | - | - | Netiek vērtētas. |
| KOPĀ (noapaļojot): | 2,25 | | |
| Galvenie meža augšanas apstākļu tipi ** | As; Ap. | | |
| Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi | Apmierinošs. | | |
| Attālums līdz autoceļam ar segumu | Aptuveni 500 m pa mežu, lauku, blakus esošie īpašumi ir 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 izvēlētajās 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 būvvērtības 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

Mežaudzes 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) nostādņem, 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 Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003) naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja (metode) šajā vērtējumā tiks piemērota, nosakot mežaudzes un meža zemes vērtību. Salīdzināmo darījumu pieeja (metodi) vērtējumā tiks izmantota, nosakot tirgus vērtību lauksaimniecībā izmantojamai zemei. 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 Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003), labākais izmantošanas veids ir mezsaimniecības zeme un lauksaimniecības zeme, kas arī ir pašreizējais izmantošanas veids. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz labāko izmantošanas veidu.

3.3. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.

Vides aspekti ietver ar klimatu saistītus jautājumus, kā arī piesārņojumu, bioloģisko daudzveidību, enerģētiku, atkritumu un dabas resursu apsaimniekošanu.

Sociālie aspekti attiecas uz iekļaušanu un vienlīdzību, ekonomikas attīstību, veselības aprūpi, kopienas un darba attiecībām un cilvēktiesībām.

Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

Gan sabiedrības, gan uzņēmumu vidū jautājumi, kas skar vidi, sociālo jomu un pārvaldību, ko bieži apzīmējam ar burtu salikumu ESG (no angļu val. - environmental, social and governance) kļūst aizvien aktuālāki. ESG ir vides, sociālo un pārvaldības standartu kopums, kuru integrācija uzņēmējdarbības modelī ir būtiska gan no dažādu risku pārvaldības, gan uzņēmuma vērtības un attīstības viedokļa. Ilgtspējīga izaugsme nenoliedzami sniedz ilgtermiņa ieguvumus un ir vērtīgu darbību kopums, uzņēmuma vērtību un labās gribas demonstrēšanai. ESG pieejas mērķis ir atbildīgi, iekļaujoši un ilgtspējīgi pārvaldīt uzņēmumu, radot pārmaiņas vides un sabiedrības labā, kļūstot par būtisku sastāvdaļu ikviena biznesa konkurētspējas un attīstības nodrošināšanā. Pēdējā desmitgadē

klimata pārmaiņas, resursu trūkums, sociālā nevienlīdzība, diskriminācija, dažādas krīzes un konflikti spilgti ilustrē problēmas ar kurām saskaras mūsdienu sabiedrība. Lai mazinātu šīs negatīvās tendences, tiek sagaidīta aizvien aktīvāka dažādu sabiedrības daļu iesaiste, it īpaši finanšu institūciju un uzņēmumu, kas tiek uzlūkoti kā vieni no galvenajiem spēkiem, kas var veicināt šo problēmu risināšanu. Uzņēmumi var ne tikai mazināt paši savu radīto ietekmi, piemēram, uz klimatu, bet arī sniegt pozitīvu ieguldījumu sabiedrībā. Ar labas korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas jēdzienu saprot ne tikai procesus, kas veicina uzņēmuma darbības efektivitāti un ilgtermiņa vērtības pieaugumu, bet arī uzņēmuma politiku iedzīvināšanu vides aizsardzības, sociālās atbildības un ilgtspējas jomās. Savukārt finanšu institūcijas to veicina caur investīcijām ilgtspējīgā uzņēmējdarbībā un inovācijās.

ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

Analizējot vērtējamā objekta Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā "Pie Padāņiem" (kadastra numurs 64520140003), kas ir zemes gabals, atbilstību ESG faktoriem, nākas secināt, ka īpašums neatrodas plūdu risku teritorijā. Applūšanas risks pastāv vien pavasara un lietaina rudens laikā, kad applūst var nelielas zemes platības. ESG faktori vērtējamā objekta tirgus vērtību neietekmē un riski, kas saistīti ar minētiem faktoriem ir uzskatāmi par nelieliem.

3.4 Zemes tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies. Pagājušais gads salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem 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. Samērā daudz darījumu notiek skaidrā naudā, nepiesaistot bankas kā kreditorus. Arvien retāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība.

Pagājušā gadā un arī šogad interese par lauksaimniecībā izmantojamām zemēm Dienvidkurzemes reģionā ir tikpat augsta kā iepriekšējos gadus. Dunikas pagastā, ir salīdzinoši augsts pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm, šis bija un ir joprojām visaktīvākais segments nekustamo īpašumu tirgū. Joprojām lauksaimniecības zemju pircējus uzmanīgus dara situācija, kas saistīta ar notikumiem pasaulē. Tāpat jāreķinās ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” izmaiņām, kad varētu būt ierobežota LIZ iegāde kādai daļai lauksaimnieku. Cena labām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm Dunikas pagastā ir ap 5000 Eur/ha. Cenas atkarīgas no atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām, platības, uzlabojumiem (meliorēta, apstrādāta) un auglības. Bieži vien pat par ļoti augstām tirgus cenām tiek pirkti nelieli zemes gabali, lai palielinātu jau īpašuma esošās platības. Bieži vien zemes jau iepriekš ir nomātas un iekoptas, tādējādi to iegāde ir ļoti izdevīga. Šādos gadījumos prasītā cena par vienu ha jau pārsniedz 5000 eiro. Nekopta, aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamas zemes cena ir robežās no 1000 – 2500 eiro par ha.

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 100 līdz 250 Eur/ha.

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 50 līdz 200 Eur/ha.

Meža nozare ir viena no spēcīgākajām Latvijā un nozares produkciju pārsvarā eksportē. Nozari kopumā, kā arī daļēji mežsaimniecības zemes cenas, būtiski ietekmē produkcijas cenas, kā arī izmaiņas pieprasījumā no produkcijas noieta valstīm. Līdzīgi kā ar lauksaimniecības zemi, arī par zemes iegādi mežizstrādes vajadzībām ir liela interese no ārvalstnieku puses. Meža zeme jau kārtējo gadu ir viens no populārākajiem investīciju veidiem. Ar meža zemi saprot meža zemes gabalu, kuram veikta pilnīga izstrādi jeb kailcirte, vai arī jaunaudzi. Meža zemes ar mežu ir ļoti dažādas un to cena ir pilnībā atkarīga no meža apjoma, koku daudzuma un sugas. Lielā mērā meža zemes tirgus ir atkarīgs no atsevišķiem lieliem mežu uzpircējiem – visbiežāk ārvalstu kompānijām, kas ik pa laikam iepērk

ievērojamas mežu platības. Cenas ir ļoti svārstīgas un atkarīgas no pieprasījuma svārstībām. Galvenie faktori, iegādājoties meža zemes, kā arī galvenie cenu veidojošie faktori ir meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. Meža īpašumi tiek pirkti ar domu gūt peļņu no mežaudzes vērtības pēc mežistrādes veikšanas, tādēļ to cena ir atbilstoša mežaudzes vērtībai. Izstrādātas meža zemes cenas ir dažādas un nedaudz atšķiras pa Latvijas reģioniem. Galvenais faktors, kas nosaka izstrādātas meža zemes cenu visbiežāk ir zemes gabala platība. Interese par šādiem zemes gabaliem ir sākot no 10 ha platībā. Kā otrs būtiskākais cenu ietekmējošais faktors, protams, ir zemes gabala novietojums un piekļūšanas iespējas. Meža zemes cenu amplitūda ir no 700 Eur/ha līdz 2000 Eur/ha.

3.5. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinoši faktori:

- pieprasījums pēc mežaudzēm un lauksaimniecības zemēm;
- lauksaimniecības zemju reljefs ir līdzens;
- optimāla zemes platība.

Vērtību pazeminošie:

- lauksaimniecības zemei ir ļoti slikta kvalitāte;
- nepieciešami ieguldījumi īpašuma uzlabošanai;
- nav nekādas piebraukšanas iespējas.

3.6. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšana.

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 8,14 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 3,62 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 2,25 ha ir mežu platība;
- 2,17 ha ir krūmāji;
- 0.06 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0,04 ha ir zemes zem ceļiem.

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

1. Meža zemei un mežaudzei 2,25 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 neatšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 3,66 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ceļiem.
3. Zemes platībai 2,23 ha, ko sastāda krūmāju platība un ūdens objektu zemes. Minētai zemes platībai tiks veikts provizorisks aprēķins, jo minētās zemes platības vērtība kopējo tirgus vērtību būtiski neietekmē. Minētā platība tiek uzskatīta par nekoptām un ļoti sliktas kvalitātes ganībām.

Triju 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.

Salīdzināmajiem īpašumiem aprēķinos tiks izmantota tikai lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība un zemju platība - zeme zem ceļiem, kas nepieciešama īpašuma uzturēšanai.

3.6.1. Tirgus vērtības aprēķināšana meža zemei un mežaudzei 2,25 ha platībā ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.

Vērtējums attiecas uz īpašuma apsekošanas datumu – 2024. gada 10. jūniju.

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 aprītes 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 iridāšanu.
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 jaunaudzis.
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 izvēlētās 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 | 85 | 85 | 85 | 55 | 35 |
| Egle | 85 | 85 | 85 | 55 | 35 |
| Bērzs | 105 | 100 | 90 | 55 | 35 |
| Apse | 50 | 42 | 40 | 35 | 35 |
| Melnalksnis | 55 | 50 | 50 | 35 | 35 |
| Baltalksnis | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| Ozols | 140 | 140 | 85 | 45 | 45 |

Izdarot vērtējamā Objekta tirgus vērtības aprēķinus pieņēmām, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirktspējas 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 vērtspapīru atdeves likme, koriģējot to sakarā ar mežsaimniecības specifiku – izteikti garo investīciju periodu, kad aprēķinos noteikti jāņem vērā inflācijas ietekme uz atgūstamās naudas reālo pirktspēju (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 ietver 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 | Bērzs | Apse | Kopā | Diskonta likme | Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība |
| Bonitāte | 2. | 1. | | | |
| Platība, ha | 0.65 | 1.6 | 2.25 | Diskonta faktors | |
| Gads p.k. | | | | | |
| 2 | -2 | 6947 | 6945 | 0.9390 | 6521 |
| 22 | 2781 | 0 | 2781 | 0.2665 | 741 |
| Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR | | | | | 7 230 |

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 |
| Bērzs | 2. | 0.65 | 714 | 1268 | 1982 |
| | Kopā | 0.65 | 714 | 1268 | 1982 |
| Apse | 1. | 1.60 | 6516 | 3360 | 9876 |
| | Kopā | 1.60 | 6516 | 3360 | 9876 |
| Visas sugas un bonitātes kopā | | 2.25 | 7 230 | 4 628 | 11 857 |

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **Eur 11 900** (Vienpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

4. Kopsavilkums

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā “Pie Padāņiem” (kadastra numurs 64520140003), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 26 600 (Divdesmit seši tūkstoši seši simti eiro), t.sk.,

meža zemes un mežaudzes platībai 2,25 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 11 900 (Vienpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro);

zemes platībai 3,66 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme un zeme zem ceļiem, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 12 700 (Divpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro);

zemes platībai 2,23 ha, ko sastāda krūmāju platība un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 10. jūnijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 2000 (Divi tūkstoši 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 inženiertehniskās 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

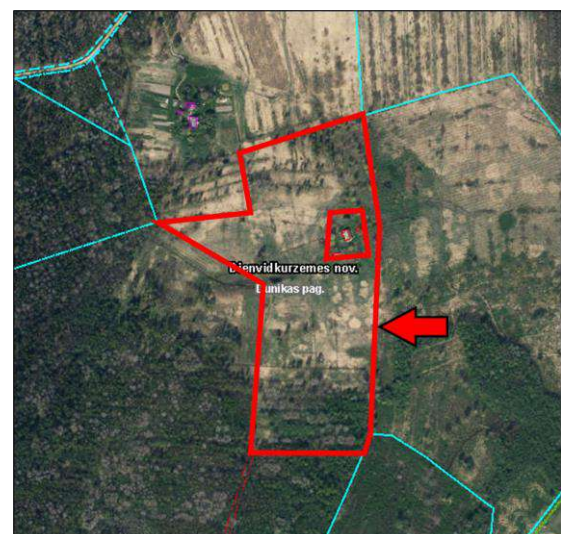
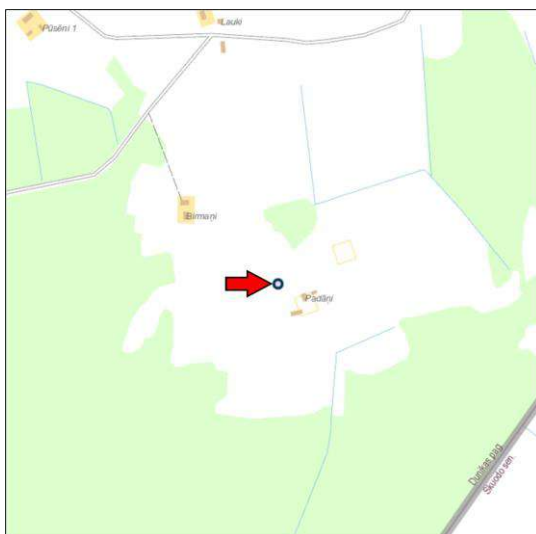
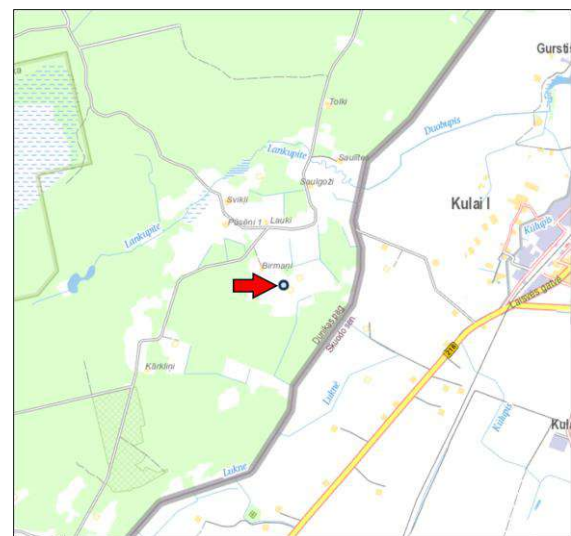
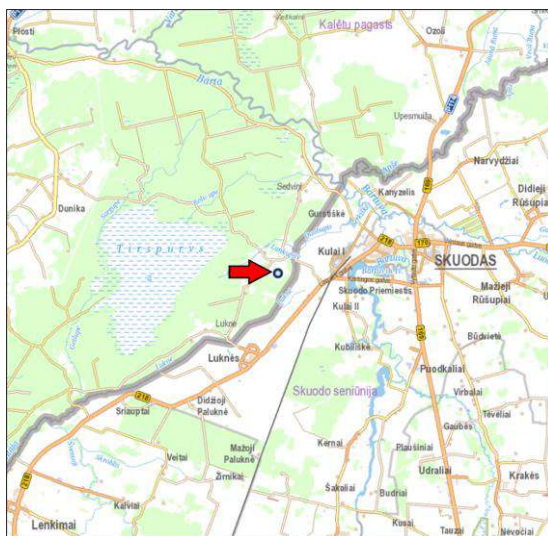
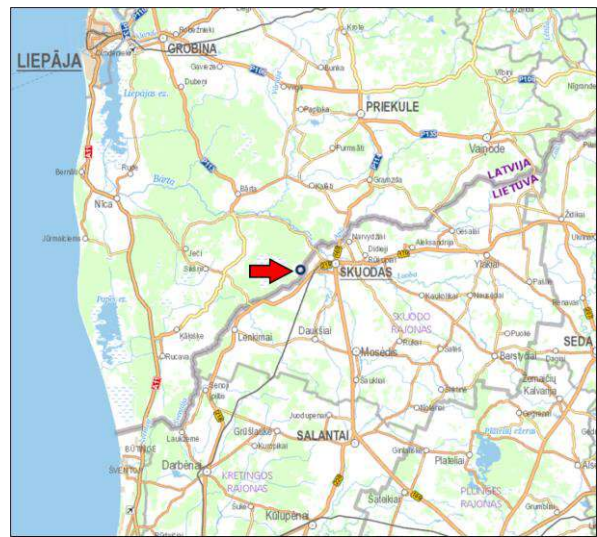
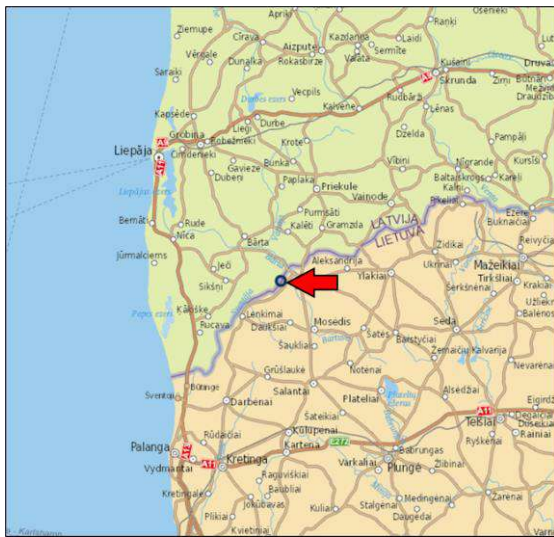
2024. gada 18. jūnijā.

Didzis Jēriņš _____

Guna Kancēna _____

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Dunikas pagastā,
“Pie Padāņiem”, atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas plānojuma kartes.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Dunikas pagastā, “Pie Padāņiem”, foto fiksācija.**



Informāciju pieprasīja Dace Magone 03.05.2024 15:34:42

KURZEMES RAJONA TIESA**Dunikas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000615035****Kadastra numurs: 6452 014 0003****Nosaukums: Pie Padāņiem****Adrese: Dunikas pag., Dienvidkurzemes nov.**

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64520140003). <i>Žurn. Nr. 300005375759, lēmums 17.06.2021, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i> | | 8.14 ha |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu 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: Rucavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000059230. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: Rucavas novada domes 2021.gada 10.jūnija uzziņa Nr. 2.1.8/4/461. <i>Žurn. Nr. 300005375759, lēmums 17.06.2021, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i> | | |
| 2.1. | Persona: Rucavas novada dome, reģistrācijas numurs 90000059230. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 2.2. | Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. | 1 | |
| 2.3. | Pamats: 2022.gada 6.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005651486, lēmums 22.07.2022, tiesnese Dace Riekstiņa</i> | | |
| 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 | 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> | | | |

03.06.24 15:14

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodaļuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| 64520140003 | Pie Padāņiem | 3255 | 100000615035 | Dunikas pagasts, Dienvidkurzemes novads |

| | |
|---|--|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 3255 |
| Kopplatība: | 8.1400 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 7865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | 7865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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 domājamaī daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|--------|
| 64520140003 | 1/1 | 3255 | - |

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 3255 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 29.04.2024 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 8.1400 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Videjais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | 20 |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 7865 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 8.1400 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 3.6200 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 0.0000 |
| t.sk. Augļu dārzu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Pļavu platība: | 0.0000 |
| t.sk. Ganību platība: | 3.6200 |
| no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme: | 0.0000 |
| Mežu platība: | 2.2500 |
| t.sk. Jaunaudzes platība: | 0.0000 |
| Krūmāju platība: | 2.1700 |
| Purvu platība: | 0.0000 |
| Ūdens objektu zeme: | 0.0600 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0600 |
| t.sk. Zeme zem zivju dīķiem: | 0.0000 |
| Zemes zem ēkām platība: | 0.0000 |
| Zemes zem ceļiem platība: | 0.0400 |
| Pārējās zemes platība: | 0.0000 |

Lietošanas mērķi

| Mērķis | Kods | Platība | Platības mērvienība |
|--|------|---------|---------------------|
| Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība | 0101 | 8.1400 | ha |

03.06.24 15:14

Ekrānizdruka

| Zemesgrāmata | | |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
| Dunikas pagasta zemesgrāmata | 17.06.2021 | - |

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6452 014 0003

Situācijas elementi uzņemti: 2021. gada 13. aprīlī

Plāna mērogs 1: 5000

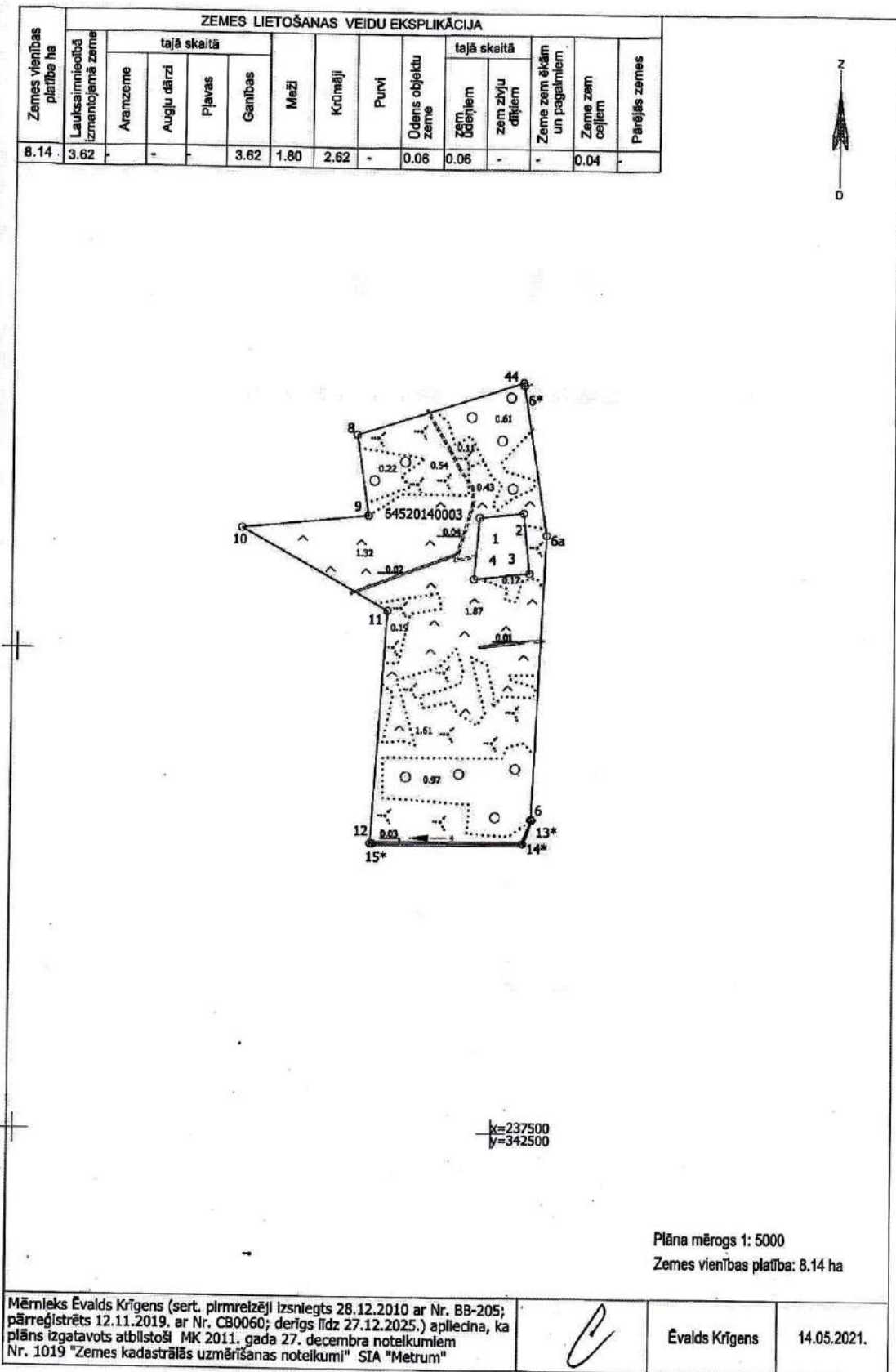
Zemes vienības platība: 8.14 ha

Ierosinātais ir informāts par kadastrālās uzņemšanas laikā veiktajām darbībām,
to rezultātiem.



Rucavas novada
domes priekšsēdētājs
Jānis Veīts

17. 05. 2021



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6452 014 0003

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Rucavas novada domes 2019.gada 28.februāra sēdes lēmumu, protokols Nr.2, 1.13.
"Par rezerves zemes gabalu piekirtību pašvaldībai".

Robežas uzmērītas: 2021. gada 13.aprīlī

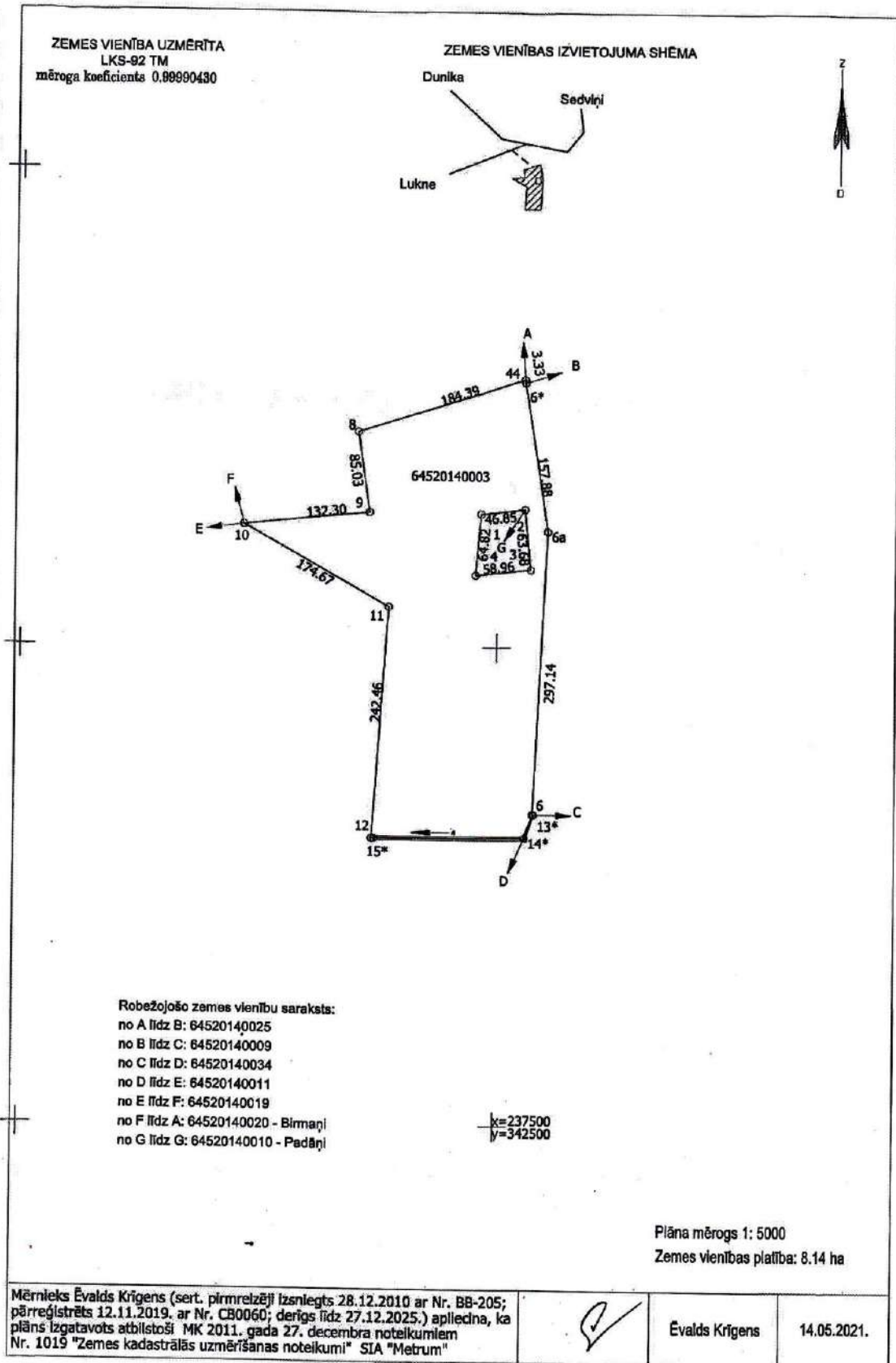
Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 8,14 ha

Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām,
to rezultātiem.

Rucavas novada
domes priekšsēdētājs
Jānis Velts

17. 05. 2021



LATVIJAS REPUBLIKA



INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6452 014 0003

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti.

Zemes vienības platība: 8.14 ha

Sagatavota 2021.gada 14.maijā

| | | | |
|--|---|--|-------------|
| Saskaņoja: Rucavas novada domes izpilddirektors | paraksts | Edgars Bertrams | 17.05.2021. |
| Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem. |  | Rucavas novada domes priekšsēdētājs Jānis Veits | 17.05.2021. |
| Mērnīks Ēvalds Krīgens (sert. pirmreizēji izsniegts 28.12.2010 ar Nr. BB-205; pārreģistrēts 12.11.2019. ar Nr. CB0060; derīgs līdz 27.12.2025.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši MK 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" SIA "Metrum" |  | Ēvalds Krīgens | 14.05.2021. |

**Dienvidkurzemes novads
Dunikas pagasts****PIE PADĀŅIEM**Īpašuma kadastra Nr. **64520140003****MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS**

no 2024. līdz 2044. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs**DIENVIDKURZEMES NOVADA PĀŠVALDĪBA**
90000058625
Lielā iela 76
GrobiņaKopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: **8.14 ha**

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

| Zemes vienības kadastra apzīmējums | Meža zemes platība (ha) | Meža platība (ha) |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 64520140003 | 2.25 | 2.25 |
| | 2.25 | 2.25 |

Inventarizāciju veica taksators **Raimonds Vaivads**Uzraugāmā teritorija **KURZEMES VM**
GROBIŅAS NIzgatavoja **SIA Mežinieks RS**

2024. gada 15. aprīlī

INVENTARIZĀCIJAS DATI

| Nogabala | | Zemes kate- gorija | Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts | 1. z c e i s m e | Augš apst t i p s | Vaid. sugas | | | B i e z i b a | Šķērs lau kumi | | Krāja m3 | | Saimniec.darbība |
|--|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------|----|----|---------------------------------|----------------------|-------|-----------------------|----------|------------------|
| nr. | ple- tība ha | | | | | 1. | 2. | 3. | | 1. st | 2. st | pa su- gām | uz ha | |
| 1.kvartāls 64526140003 2024. gada inventarizācija | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 0.11 | Mežaudze | 1 st.-8A2B40 | D | As | I | 20 | 25 | 3 | 8 | | A 9 B 2 | 95 | |
| 2 | 0.65 | Mežaudze | 1 st.-6B50 3L60 1A40 +Oz60P75 | D | As | II | 18 | 21 | 3 | 5 | | B 27 L 12 A 6 | 69 | |
| 3 | 1.49 | Mežaudze | 1 st.-5A2B40 3Ba30 +Bj40 -Oz40 | D | Ap | J | 20 | 24 | 8 | 11 | | A 159 B 64 Ba83 | 208 | |
| 2.25 | | | | | | | | | | | | 362 | | |
| 2.25 | | | | | | | | | | | | 362 | | |

Dienvidkurzemes novads, Dunikas pagasts

Pie Padāņiem

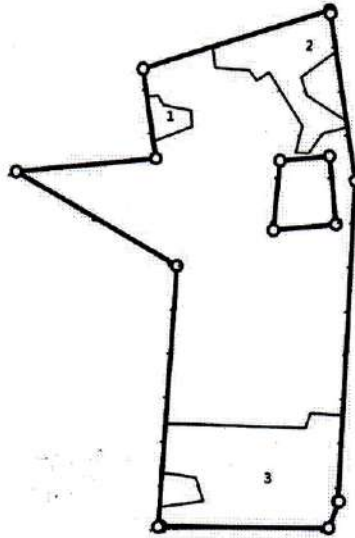
meža zemju plāns

Mērogs : 1:5000

64520140003

1. kv

2.25 (ha)



Kurzemes VM Grobiņas N

Lapa 1

Nogabalu raksturojošie rādītāji

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

PIE PADĀŅIEM **Dunikas pagasts**
1. kvartālis zemes vienība - **64520140003**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------|----|--------|---|----|----|----|---|----|----|------|
| 1 | 0.11 | Mežaudze | As | 8A2B40 | I | 20 | 25 | 40 | 3 | 10 | 95 | 2024 |
|---|------|----------|----|--------|---|----|----|----|---|----|----|------|

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------|----|---------------------------|----|----|----|----|---|---|----|------|
| 2 | 0.65 | Mežaudze | As | 6B50 3L60 1A40 | II | 18 | 21 | 50 | 3 | 8 | 69 | 2024 |
| | | | | koki zem 5% Oz60(1)P75(2) | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------|----|----------------------------|---|----|----|----|---|----|-----|------|
| 3 | 1.49 | Mežaudze | Ap | 5A2B40 3Ba30 | I | 20 | 24 | 40 | 8 | 23 | 206 | 2024 |
| | | | | koki zem 5% BI40(1)Oz40(2) | | | | | | | | |

2.25

2.25 ha


 LATAK - S3 - 290



**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:

- 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 (atfīdzināmie 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 |
| Ekspertizē 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: JĒRĪŅŠ 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 summa**Maksājumu 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 nosacījumi1. 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 sadaļas 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 atfīdzību 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