

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,  
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,  
GRAMZDAS PAGASTĀ,  
“UPLEJAS”**

**NOVĒRTĒJUMS**



**Liepāja, 2024**

# "INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,  
Tāl: 29288806, E-pasts: invest\_1@inbox.lv.

2024.gada 6. augustā.

**Dienvidkurzemes novada pašvaldība,  
NMK 9000058625.**

Par nekustamā īpašuma  
Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas",  
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas" (kadastra numurs 64580010487), 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 2,74 ha platībā (kadastra apzīmējums 64580010359),
- vērtētā meža zemes un mežaudžu platība 0,66 ha.

Īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

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

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2024.gada jūlijā. 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, Gramzdas pagastā "Uplejas" (kadastra numurs 64580010487), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta:

**Eur 8 100** (Astoņi tūkstoši viens simts eiro), t.sk.,

meža zemes un mežaudzes platībai 0,66 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 2 900** (Divi tūkstoši deviņi simti eiro);

zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 4 200** (Četri tūkstoši divi simti eiro);

zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda krūmāju platības, pārējās zemes un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1000** (Viens tūkstotis 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.....	17
5.VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	18
6.VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS UN VĒRTĒJUMA ATBILSTĪBAS STANDARTU LVS 401:2013 PRASĪBĀM APLIECINĀJUMS.....	18
7. PIELIKUMI.....	19

## 1. VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

### 1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas" (kadastra numurs 64580010487).

### 1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

### 1.3. Vērtēšanas laiks

2024. gada 23. jūlijā – apsekošanas dienā.

### 1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību – izsoles sākumcenu nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2024.gada jūlijā. 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 nodaļuma norakstu, nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas" (kadastra numurs 64580010487) ar kopējo platību 2,74 ha – 2024.gada 26. janvārī reģistrēts Gramzdas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000800076 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

### 1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 2,74 ha platībā (kadastra apzīmējums 64580010359),
- vērtētā meža zemes un mežaudžu platība 0,66 ha.

Īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

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

### 1.7. Apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā reģistrēts apgrūtinājums:

Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam „Upītes”, Gramzdas pagastā, Dienvidkurzemes novadā. Gramzdas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 16. – 0,0576 ha.

Kadastrā reģistrēti apgrūtinājumi:

1. No 25 līdz 100 km garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1,24 ha.
2. Ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs – 0.11 ha.
3. Tauvas joslas teritorija gar upi – 0,05 ha.
4. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,4 ha.
5. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,35 ha.
6. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,05 ha.
7. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0003 ha.
8. Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 2,74 ha.
9. Ceļa servitūta teritorija – 0,0576 ha.

### 1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 2,74 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 1,04 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 0,66 ha ir mežu platība;
- 0,42 ha ir krūmāju platība;
- 0,08 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0,54 ha ir pārējās zemes.

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 0,66 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 1,04 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.
3. Zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda krūmāju platības, pārējās zemes 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 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 un mežu 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 23. jūlijā.
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.

## 2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas" – lauksaimniecības un mežu teritorijā. Nekustamais īpašums atrodas apmēram 800 m attālumā no Valsts reģionālā autoceļa Ilmāja - Priekule – Lietuvas robeža, apmēram 700 m attālumā no Gramzdas centra,

kur ir tuvākie infrastruktūras objekti - tuvākais veikals, pašvaldība. Līdz tuvākajai pilsētai Priekulei ir apmēram 12 km. Nekustamais īpašums atrodas pie pašvaldības autoceļa Gramzda – Zviedri. Nekustamais īpašums atrodas samērā blīvi apbūvētā lauku teritorijā. Īpašuma tuvumā viensētas ar piemājas zemēm, ražošanas objekti, grants ieguves teritorijas, lauksaimniecības zemes, meža zemes. Pie īpašuma ir labs grantēts pašvaldības pievedceļš. Atrašanās vietu Gramzdas pagasta mērogā var vērtēt kā labu.

## 2.2. Zemes gabals

Zemes gabals 2,74 ha platībā, t.sk., 1,04 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme; 0,66 ha meži; 0,42 ha ir krūmāju platības; 0,54 ha ir pārējās zemes; 0,08 ha ir ūdens objektu zemes. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 25. Zemes gabals pēc teritorijas plānojuma atrodas lauksaimniecības un mežu teritorijā. Pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem zemes lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Zemesgabals ir neregulāras formas ar samērā līdzenu reljefu lauksaimniecības zemju platībā. Viss lauksaimniecības zemes gabals ir piemērots apstrādei ar lauksaimniecības tehniku, ja tajā veic uzlabojumus un zemes platību pielāgo iekoptai lauksaimniecības zemei. Meža platība zemes gabalā izvietota gar robežu un zemes gabala vienā malā, pie upes. Daļa meža platības atrodas gravā, kurā ir pārplūstošas ieplakas. Pārējās zemes atrodas upes tuvumā, zemā vietā un pārsvarā ir aizaugušas ar krūmājiem. Zemes gabalā ir servitūta ceļš, taču tas ir pilnībā aizaudzis un netiek izmantots. Gar zemes gabala robežu ir novadgrāvis. Zemes gabalu šķērso gaisvadu elektro līnija. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir lauksaimniecībā izmantojamas zemes, mežaudzes, apbūvētas zemes, ražošanas teritorijas un ar pašvaldības autoceļu Gramzda – Zviedri, pa kuru ir labas piebraukšanas iespējas. Meža platība ir daļēji uzturēta atbilstoši mežaudzei. Lauksaimniecības zemes platība vairākus gadus nav kopta, līdz ar to zemes kvalitāte vairāk ir atbilstoša samērā sliktas kvalitātes ganībām. Kopumā vērtējamais īpašums ir daļēji apmierinoši uzturēts.

## 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.	<b>0,34</b>	Ba	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	<b>0,32</b>	Ba	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-	-	Netiek vērtētas.
<b>KOPĀ (noapaļojot):</b>	<b>0,66</b>		

<b>Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **</b>	Vr; Ap
<b>Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi</b>	Apmierinošs.
<b>Attālums līdz autoceļam ar segumu</b>	Aptuveni 100 m pa lauku, blakus esošie īpašumi nav jāšķērso.

**\* Lietotie saīsinājumi:**

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

### 3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

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

*Piespiedu pārdošanas* terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

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

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

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

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

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

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

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

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

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no 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 būvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus.

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- 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 bezriskā vērtspapīru atdeves likmi. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

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

#### **Vērtējuma pieeju izvēle.**

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

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

Salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeja tādas iespējas nedod, jo tirgus vērtība tiek noteikta visam meža īpašumam kopumā, bet īpašumu ar vienādu mežaudžu struktūru nav. Pieeja ir piemērota tikai meža



zemes vērtības noteikšanai gadījumos, kad īpašumos ir tikai neapmežoti izcirtumi vai platības, kur aizliegta komerciāla koksnes ieguve (dabas parki, liegumi u.c.).

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

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

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

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

Ar šo pieeju mežaudzēs un izcirtumos prognozētās naudas plūsmas tiek diskontētas viena audžu rotācijas perioda ietvaros līdz galvenās cirtes vecumam. Nākošajos mežaudžu rotācijas periodos prognozējamās naudas plūsmas, kas pēc naudas plūsmas diskontēšanas pieejas teorētiski nosaka meža zemes vērtību, netiek diskontētas.

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

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

Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā “Uplejas” (kadastra numurs 64580010487) naudas plūsmas diskontēšanas (ieņēmumu) pieeja (metode) šajā vērtējumā tiks piemērota, nosakot mežaudzes 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, Gramzdas pagastā “Uplejas” (kadastra numurs 64580010487), labākais izmantošanas veids ir mežsaimniecības 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 Zemes tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes novadā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Gramzdas pagastā. Vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši lauksaimniecības zemju tirgū. Tas ir segments, kurā cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ka reti ir pircēji ar skaidru naudu, tad, pērkot šādu māju kredītā, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī

apbūvju zemju cenas ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Līdz ar to pircējam jāreķinās ar papildus līdzekļiem. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt.

Tāpat kā citur, arī Gramzdas pagasta uzņēmēji un lauksaimnieki, savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei tas ir par maz, jo trūkst privāta kapitāla finanšu investoru. Gramzdas pagastā un apkārtējos pagastos ir samērā daudz lauku saimniecības un lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamas zemes. LIZ tirgus segments Gramzdas pagastā un blakus esošajos pagastos ir ļoti aktīvs. Cena lauksaimniecībā izmantojamai zemei pagājušajā gadā bija augusi, tas izskaidrojams ar to, ka pārdodamas lauksaimniecības zemes paliek arvien mazāk, bet lauksaimnieki ražošanu turpina attīstīt. Gramzdas pagastā lauksaimniecības zemju cenām ir samērā liela amplitūda – no 5000 - 6000 eiro par ha. Vērtētāja rīcībā ir informācija, ka par apstrādātu lauksaimniecības zemi Gramzdas pagastā pārdevēji prasa pat vairāk kā 6000 eiro par ha. Arvien vairāk sāk parādīties darījumi, kur darījumu summa pārsniedz 6000 eiro, šādu zemju pircējs zemes uzpērk ar mērķi paplašināt savu lauksaimniecisko ražošanu. Gramzdas pagastā ir vērojama arī ārvalstu investoru interese par lauksaimniecības zemēm. LIZ sektora darījumu raksturs vairāk ir orientēts arī uz tām tuvējo zemju īpašniekiem, kas vēlas paplašināt savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību. Šajā apvidū lauksaimniecības zemes pārsvarā tiek pārdotas vietējiem zemniekiem. Nekopta, ar krūmājiem aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamas zemes cena ir robežās no 2000 – 3000 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 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 mežizstrādes 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.

### **3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori**

#### **Vērtību paaugstinošie faktori:**

- pieprasījums pēc mežaudzēm un lauksaimniecības zemēm;
- labas piebraukšanas iespējas;
- lauksaimniecības zemju reljefs ir līdzens;
- samērā tuvu infrastruktūras objekti;

#### **Vērtību pazeminošie:**

- mežaudze atrodas gravā un pārplūstošā teritorijā;
- lauksaimniecības zemei ir slikta kvalitāte;
- maza zemes platība.

### 3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšana.

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 2,74 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 1,04 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 0,66 ha ir mežu platība;
- 0,42 ha ir krūmāju platība;
- 0,08 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0,54 ha ir pārējās zemes.

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 0,66 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 1,04 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.
3. Zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda krūmāju platības, pārējās zemes 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.

#### 3.5.1. Tirgus vērtības aprēķināšana meža zemei un mežaudzei 0,66 ha platībā ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.

**Vērtējums attiecas uz meža stāvokli īpašuma apsekošanas datumā – 2024. gada 23. jūlijā.**

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

1. Pasūtītājs mums ir iesniedzis VMD saņemtos meža inventarizācijas datus par vērtējamo īpašumu. Mēs pieņemam, ka šī informācija ir pareiza un tās precizitāte atbilst MK 28.08.2007. Noteikumu Nr.590 "Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi" prasībām.
2. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā iegūstamai koksnei būs realizācijas iespējas visā aprēķinos ietvertajā laika periodā.
3. Vērtētājs pieņem, ka izcirtumos meža atjaunošana tiks pabeigta „Meža likumā” noteiktajā kārtībā (vai veikta augsnes sagatavošana stādīšanai nepieciešamības gadījumos).
4. Vērtētājs pieņem, ka priežu un egļu meža atjaunošanai izcirtumos (izņemot platības uz slapjajām kūdras augsnēm) 50% platību būs nepieciešama stādīšana, bet 50% izcirtumu tiks atjaunoti dabiski, paredzot augsnes iepriekšēju irdināšanu.
5. Vērtētājs pieņem, ka gadījumā, ja vērtējamais īpašums izveidots pēc 2003. gada 26. marta lielāka īpašuma sadalīšanas rezultātā, otrajā atdalītajā īpašuma daļā nav „Meža likumā” un „Meža atjaunošanas noteikumos” noteiktajos termiņos neatjaunotu izcirtumu, kas liegtu galvenās cirtes tiesības vērtējamā īpašumā septiņus gadus pēc īpašuma sadalīšanas.
6. Vērtētāji pieņem, ka saglabāsies pašreizējā kārtība, kad nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā par meža zemi, ko aizņem jaunaudzes.
7. Vērtētāji pieņem, ka būtiski nemainīsies pašreizējā meža likumdošanā noteiktie galvenās cirtes vecumi un kritēriji rekonstruktīvās cirtes uzsākšanai.
8. Vērtētāji pieņem, ka aprēķinos ietvertajā periodā neradīsies jauni meža produkcijas veidi, par kuriem patērētāji būs gatavi maksāt naudu.
9. Vērtētāji pieņem, ka īpašumā esošā meža zeme arī nākotnē netiks transformēta izmantošanai citiem mērķiem – uz tās vienmēr tiks audzēts mežs.

10. Tā kā aprēķinos visas prognozētās naudas plūsmas izteiktas reālā izteiksmē (šodienas salīdzināmās cenās), vērtētāji pieņem, ka naudas inflācijas ietekme uz meža ieņēmumiem un izdevumiem meža īpašumā būs sabalansēta.
11. Vērtētāji pieņem, ka nākotnē vides daudzveidības saglabāšanas vārdā meža īpašumam uzliktie saimnieciskās darbības aprobežojumi no valsts puses tiks adekvāti kompensēti.

#### **Aprēķinu pieeja ietver vairākus etapus:**

1. Tiek apkopota visa veida skaitliskā informācija par aprēķinos nepieciešamajiem izejas datiem (skat. pielikumā "meža inventarizācijas dati").
2. Katrā meža nogabalā, atkarībā no audzes vecuma, valdošās sugas un bonitātes, meža audzēšanas cikla ietvaros tiek noteikts veicamo periodisko saimniecisko pasākumu laika grafiks ar precizitāti 1 gads.
3. Aprēķinu tabulās katrā audzēšanas cikla gadā, kad plānotas periodiskās saimnieciskās aktivitātes, tiek ievadītas attiecīgās naudas plūsmas vērtības no izejas datiem.
4. Tabulas tiek papildinātas ar ikgadējo naudas plūsmu (pastāvīgās izmaksas vai ieņēmumi).
5. Summējot periodisko un ikgadējo naudas plūsmu, katram meža audzēšanas cikla gadam tiek iegūta kopējā naudas plūsma. Pozitīva tā ir tikai tajos gados, kad mežaudzē tiek veiktas komerciālās cirtes.
6. Kopējā naudas plūsma tiek reizināta ar diskonta faktoru (koeficientu), kura vērtība ir atkarīga no izvēlētajā diskonta likmes un laika perioda (no tagadnes līdz gadam ar attiecīgo kārtas indeksu). Tekošajā (aprēķinu) gadā diskonta faktors ir 1,0; tālā nākotnē tā vērtība tuvojas nullei. Reizinot tiek iegūta attiecīgā gada naudas plūsmas diskontētā vērtība.
7. Mežaudzes tīrā tagadnes vērtība tiek iegūta, summējot laika periodā no pašreizējā vecuma līdz galvenās cirtes vecumam esošo gadu naudas plūsmu diskontētās vērtības.
8. Mežaudžu un meža zemes vērtību summa tiek uzskatīta par meža īpašuma tīro tagadnes vērtību.

#### **Prognozējamo ieņēmumu aprēķins**

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

<b>Koksnes cenas mežā pie ceļa, EUR/m<sup>3</sup></b>					
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 pieņemam, ka iepriekš minētās kokmateriālu realizācijas cenas (reālā izteiksmē, pēc pirkjspējas 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/m<sup>3</sup>, atbilstoši meža izstrādes apstākļiem un pievešanas attālumam.

Jaunaudžu kopšanas izdevumi plānoti 250,00 EUR/ha katrai kopšanas reizei, atkarotajumu 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%**.

<b>Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR</b>				
<b>Vald. suga</b>	<b>Baltalksnis</b>	<b>Kopā</b>	<b>Diskonta likme</b>	<b>Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība</b>
Bonitāte	1.		<b>0.065</b>	
Platība, ha	0.66	<b>0.66</b>	Diskonta faktors	
Gads p.k.				
1	903	<b>903</b>	1.0000	<b>903</b>
7	961	<b>961</b>	0.6853	<b>659</b>
<b>Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR</b>				<b>1 555</b>

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.
<b>Koku suga</b>						
<b>Apse</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Bērzs</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Baltalksnis</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Egle</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Melnalksnis</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Osis</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Ozols</b>	2400	2100	1950	1500	900	600
<b>Priede</b>	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
<b>Baltalksnis</b>	1.	0.66	1555	1386	2941
	<b>Kopā</b>	<b>0.66</b>	<b>1555</b>	<b>1386</b>	<b>2941</b>
<b>Visas sugas un bonitātes kopā</b>		<b>0.66</b>	<b>1 555</b>	<b>1 386</b>	<b>2 941</b>

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **Eur 2 900** (Divi tūkstoši deviņi simti eiro).

#### 4. Kopsavilkums

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā "Uplejas" (kadastra numurs 64580010487), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 8 100** (Astoņi tūkstoši viens simts eiro), t.sk.,

*meža zemes un mežaudzes platībai 0,66 ha* tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 2 900** (Divi tūkstoši deviņi simti eiro);

*zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme,* tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 4 200** (Četri tūkstoši divi simti eiro);

*zemes platībai 1,04 ha, ko sastāda krūmāju platības, pārējās zemes un ūdens objektu zemes,* tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1000** (Viens tūkstotis eiro).

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

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

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

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

D. Jēriņš

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

SIA "Invest Rīga Liepāja"  
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

**5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:**

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

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

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

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

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

2024. gada 6. augustā.

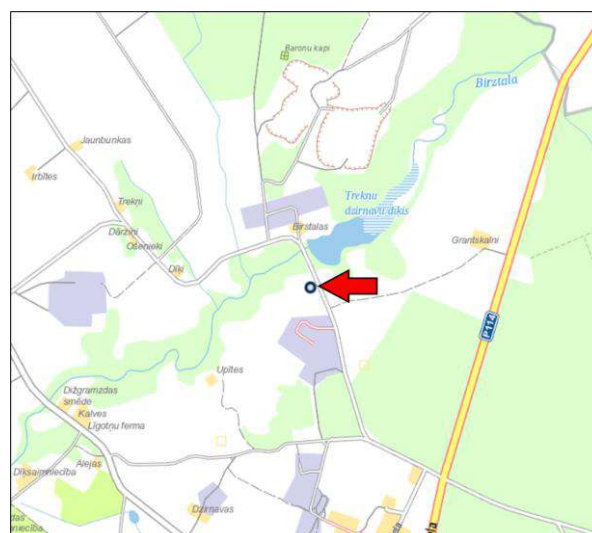
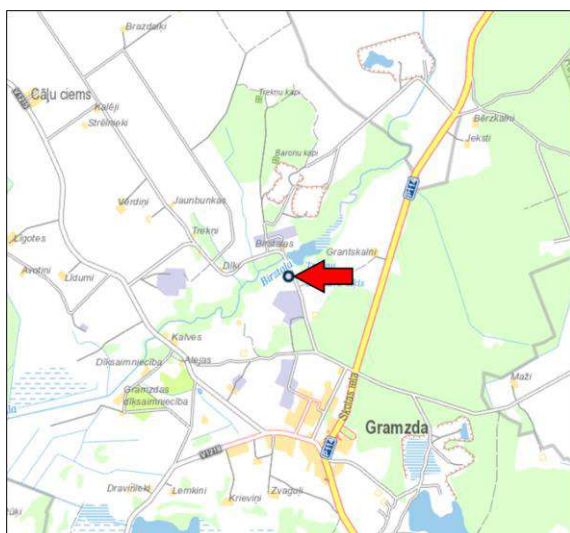
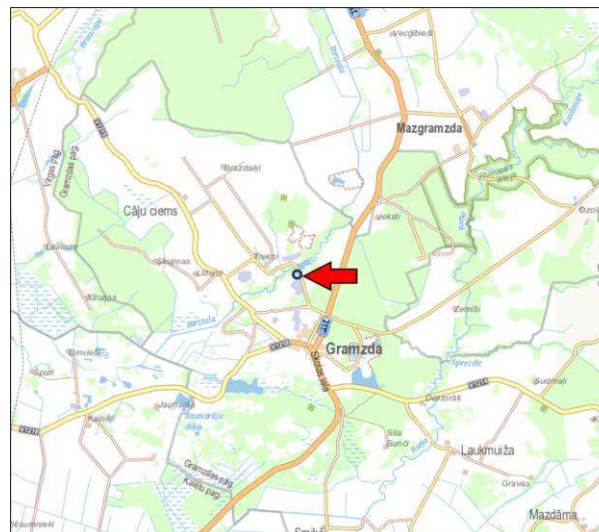
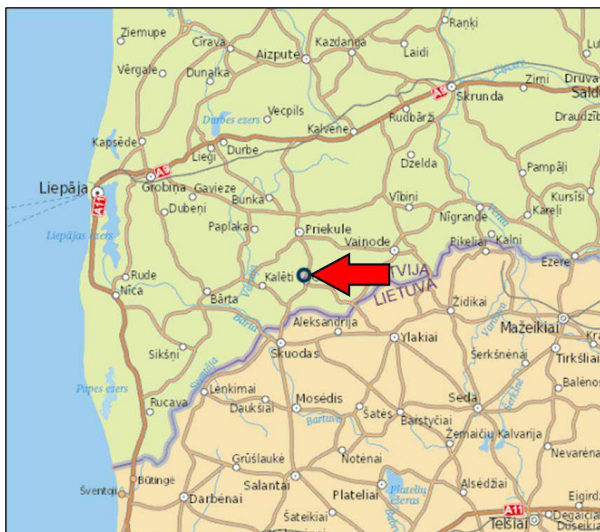
Didzis Jēriņš \_\_\_\_\_

Guna Kancēna \_\_\_\_\_



# **PIELIKUMI**

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, “Uplejas”, atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas plānojuma kartes.**



- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- 20kV elektrolīnija
- Transformators

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**





**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,  
Gramzdas pagastā, “Uplejas”, foto fiksācija.**



Informāciju pieprasīja Marina Kokovihina 04.04.2024 15:08:56

**KURZEMES RAJONA TIESA****Gramzdas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000800076****Kadastra numurs: 6458 001 0487****Nosaukums: Uplejas****Adrese: Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64580010359). Žurn. Nr. 300006519658, lēmums 26.01.2024, tiesnese Dace Riekstiņa		2.74 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2024.gada 19.janvāra uzziņa Nr. DKN/2024/4.20/12. Žurn. Nr. 300006519658, lēmums 26.01.2024, tiesnese Dace Riekstiņa		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Nostiprināts braucamā ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam "Upītes", Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., Gramzdas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.16. Pamats: 2024.gada 18.marta līgums par braucamā ceļa servitūta nodibināšanu ("Uplejas", Gramzdas pagasts). Žurn. Nr. 300006623599, lēmums 03.04.2024, tiesnese Jolanta Āboliņa		0.0576 ha
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			

17.07.24 15:11

Ekrānizdruka



### Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

#### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64580010487	Uplejas	650	100000800076	Gramzdas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	650
Kopplatība:	2.7400
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	761 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5244 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	772 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5244 (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 domājamas daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64580010359	1/1	650	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		650	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		15.01.2024	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		2.7400	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		25	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		761 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		5244 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

##### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.7400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.0400
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	1.0400
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.6600
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.4200
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0800
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0800
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.5400

17.07.24 15:11

Ekrānizdruka

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	2.7400	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	02.01.2024	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2400	ha
2	02.01.2024	7311040900	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs	0.1100	ha
3	02.01.2024	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0500	ha
4	02.01.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.4000	ha
5	02.01.2024	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.3500	ha
6	02.01.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0500	ha
7	02.01.2024	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0003	ha
8	02.01.2024	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	2.7400	ha
9	18.03.2024	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0576	ha

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Gramzdas pagasta zemesgrāmata	26.01.2024	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6458 001 0359

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 31. augustā  
Plāna mērogs 1: 2000  
Zemes vienības platība: 2.74 ha

1.lapa no 2



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6458 001 0359

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Gramzdas pagasta padomes 2008. gada 22. septembra lēmumu Nr. 10, 4.§ "Par lauku apvidus zemes piekritību Gramzdas pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2022. gada 3. maija lēmumu Nr. B/2022/1.10/210-N (protokols Nr. 9, 1. punkts) "Par nekustamā īpašuma "Pagasta palīgsaimniecības", Gramzdas pagasts, sadalīšanu un jaunu nosaukumu piešķiršanu".

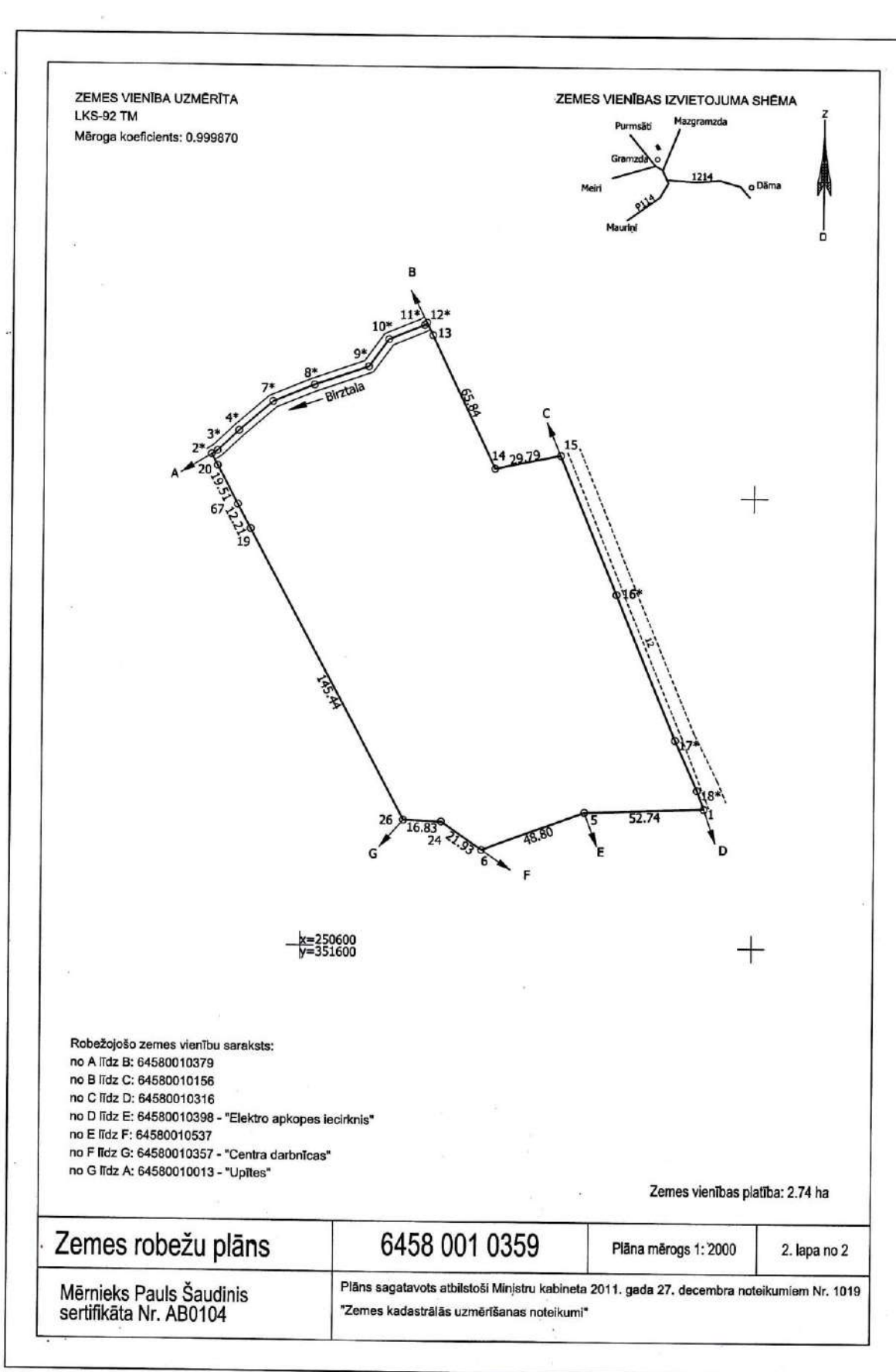
Robežas noteiktas: 2023. gada 31. augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 2.74 ha

1.lapa no 2





## LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6458 001 0359

Apgrūtinājumu saraksts:

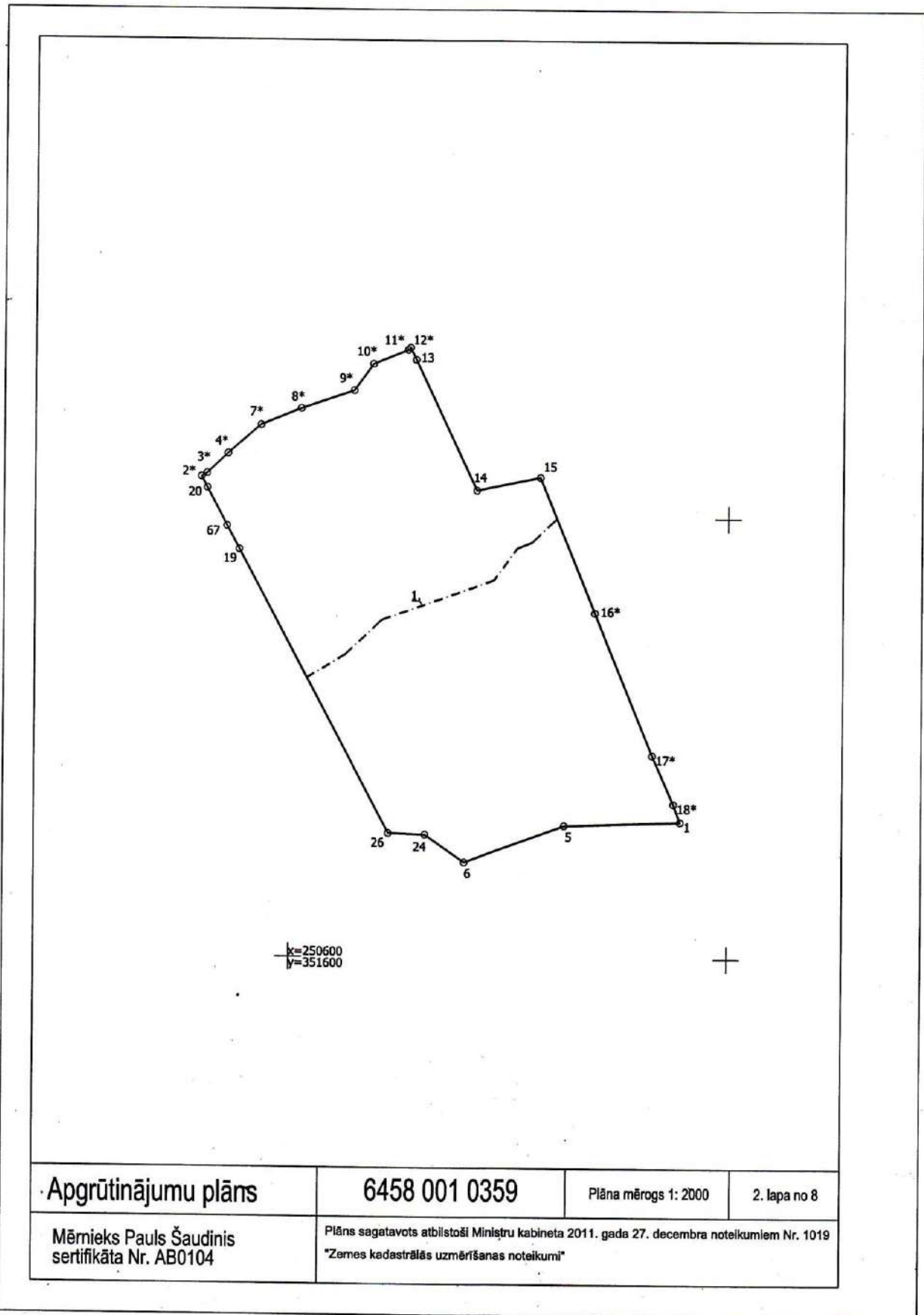
1.	7311020102 - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 1.24 ha
2.	7311040900 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija meža zemēs - 0.11 ha
3.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.05 ha
4.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.40 ha
5.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.35 ha
6.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.05 ha
7.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.00 ha (0.0003 ha)
8.	7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 2.74 ha

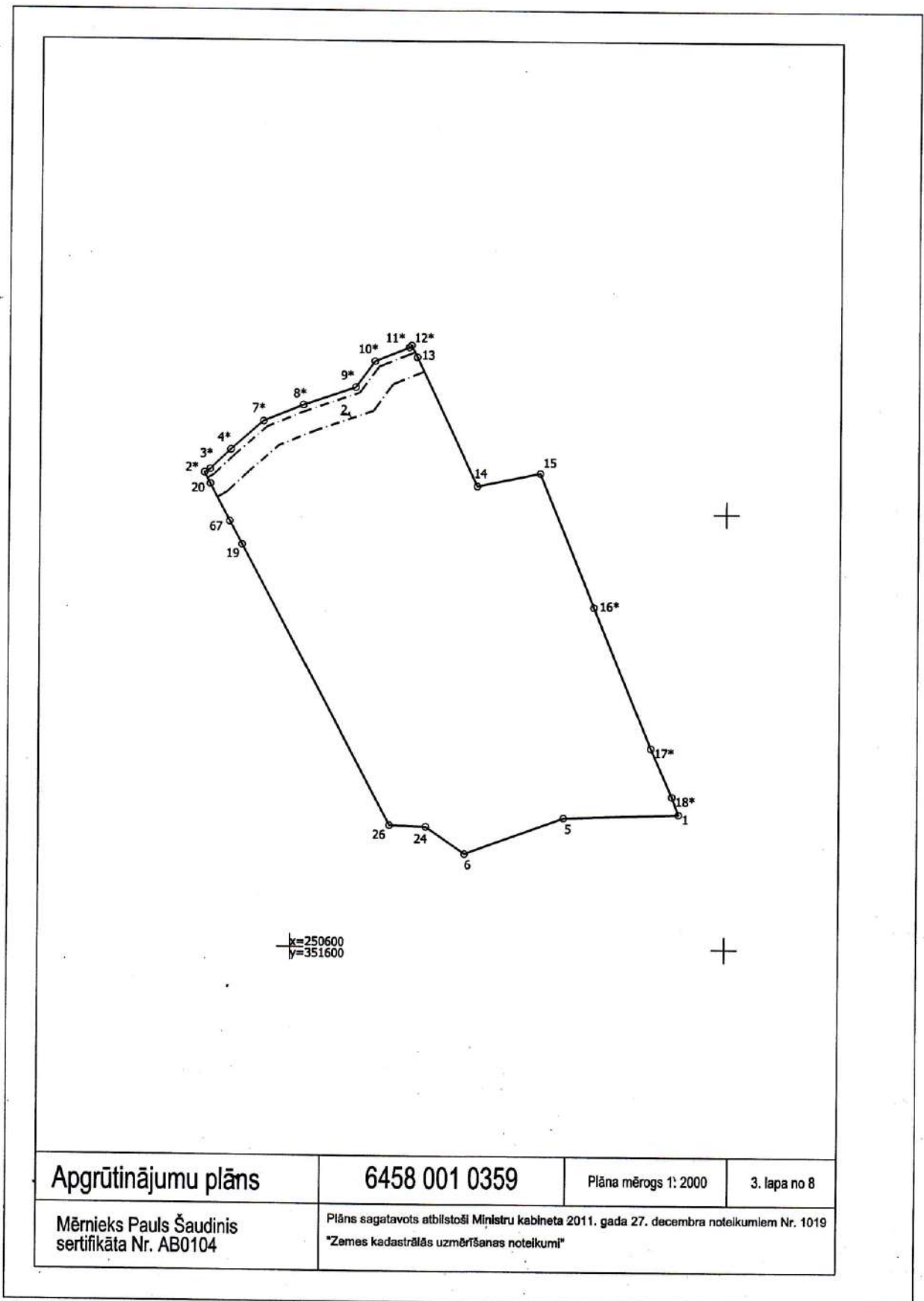
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 2. janvārī

Plāna mērogs 1: 2000

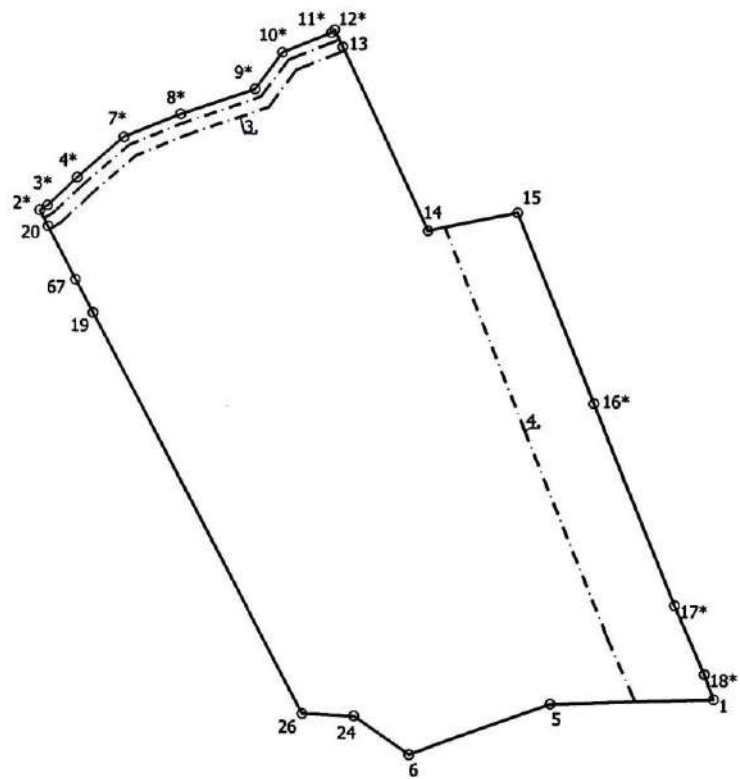
Zemes vienības platība: 2.74 ha

1.lapa no 8



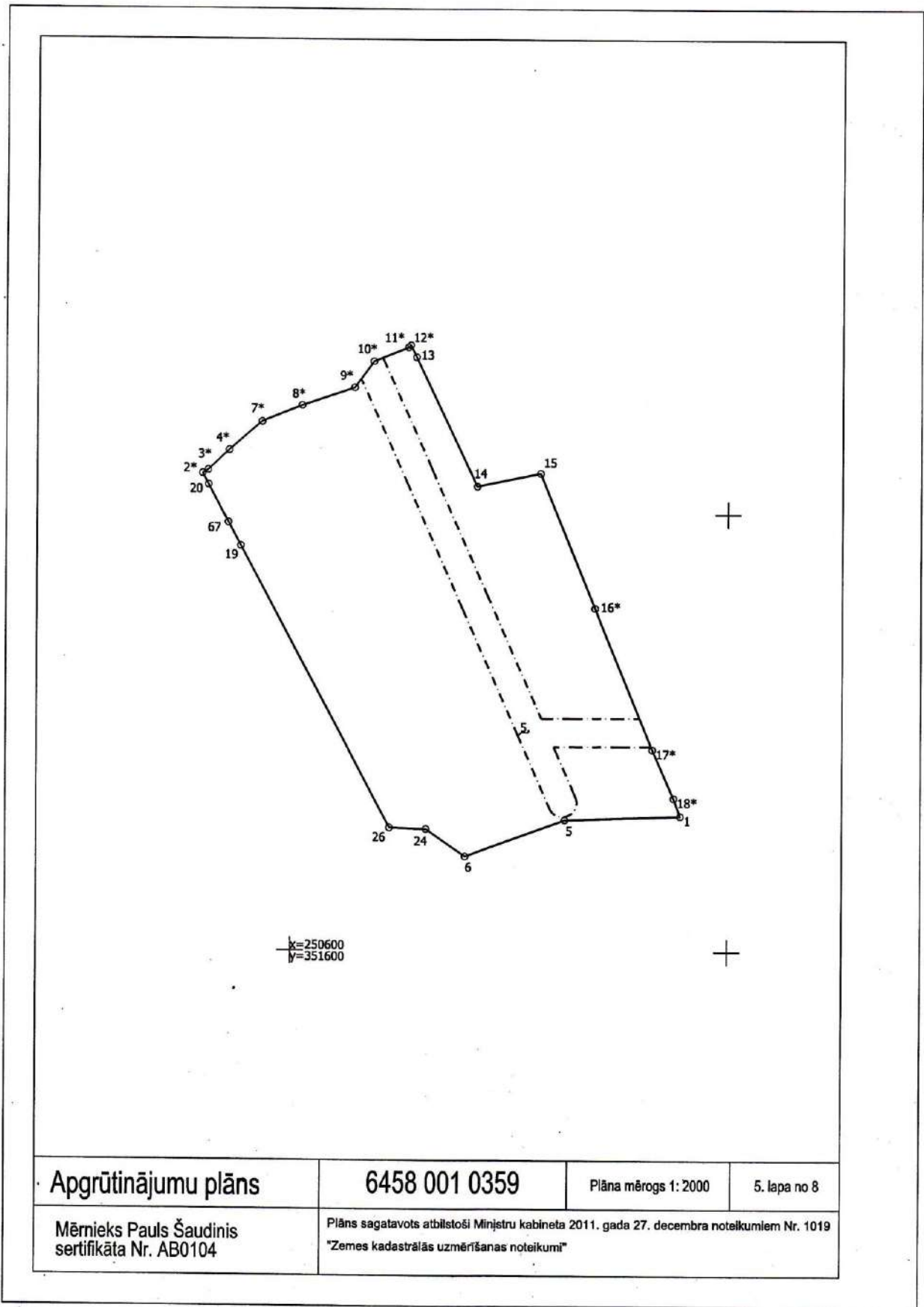


<p>Apgrūtinājumu plāns</p>	<p>6458 001 0359</p>	<p>Plāna mērogs 1: 2000</p>	<p>3. lapa no 8</p>
<p>Mēriņeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104</p>	<p>Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmēršanas noteikumi"</p>		

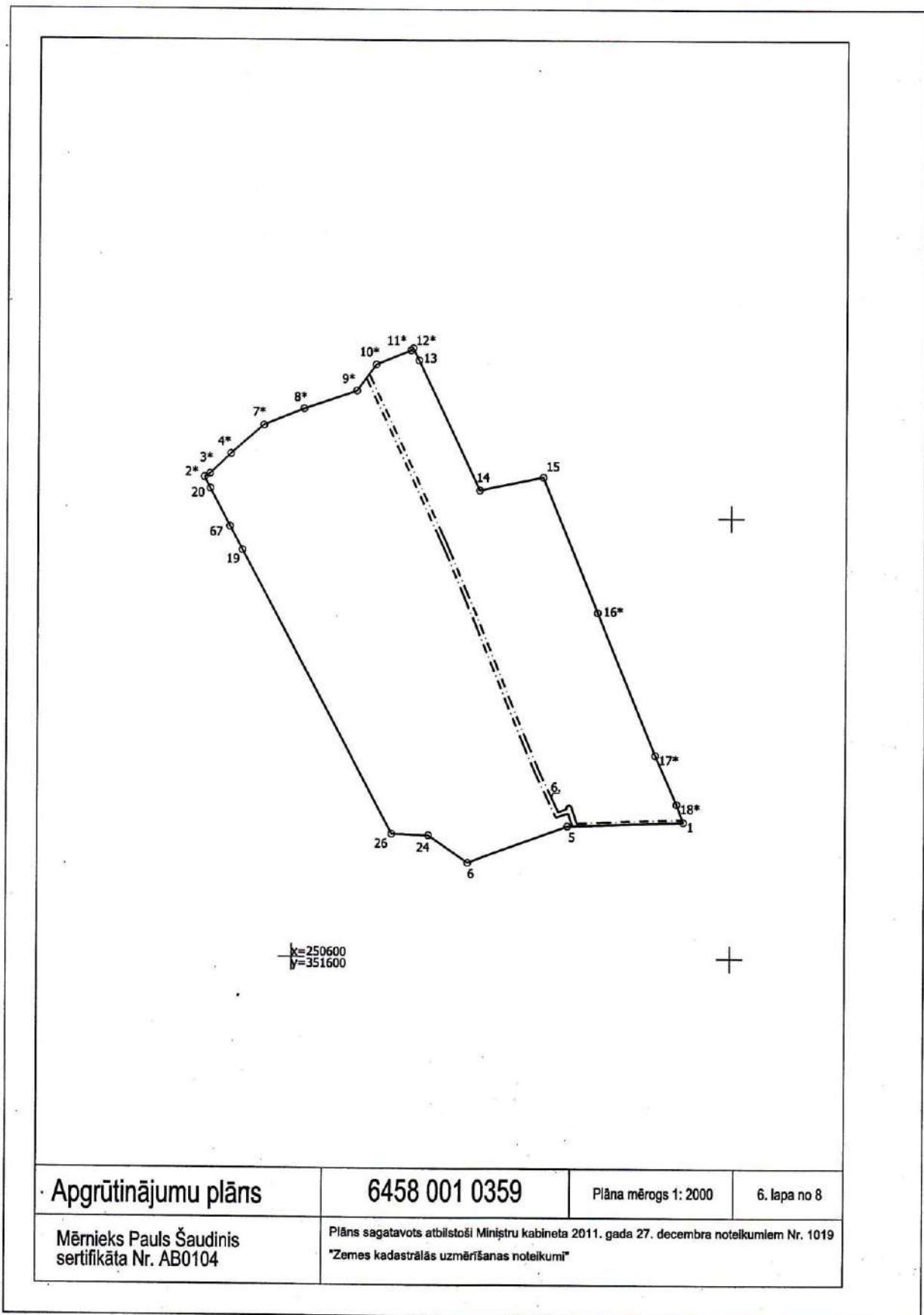


$x = 250600$   
 $y = 351600$

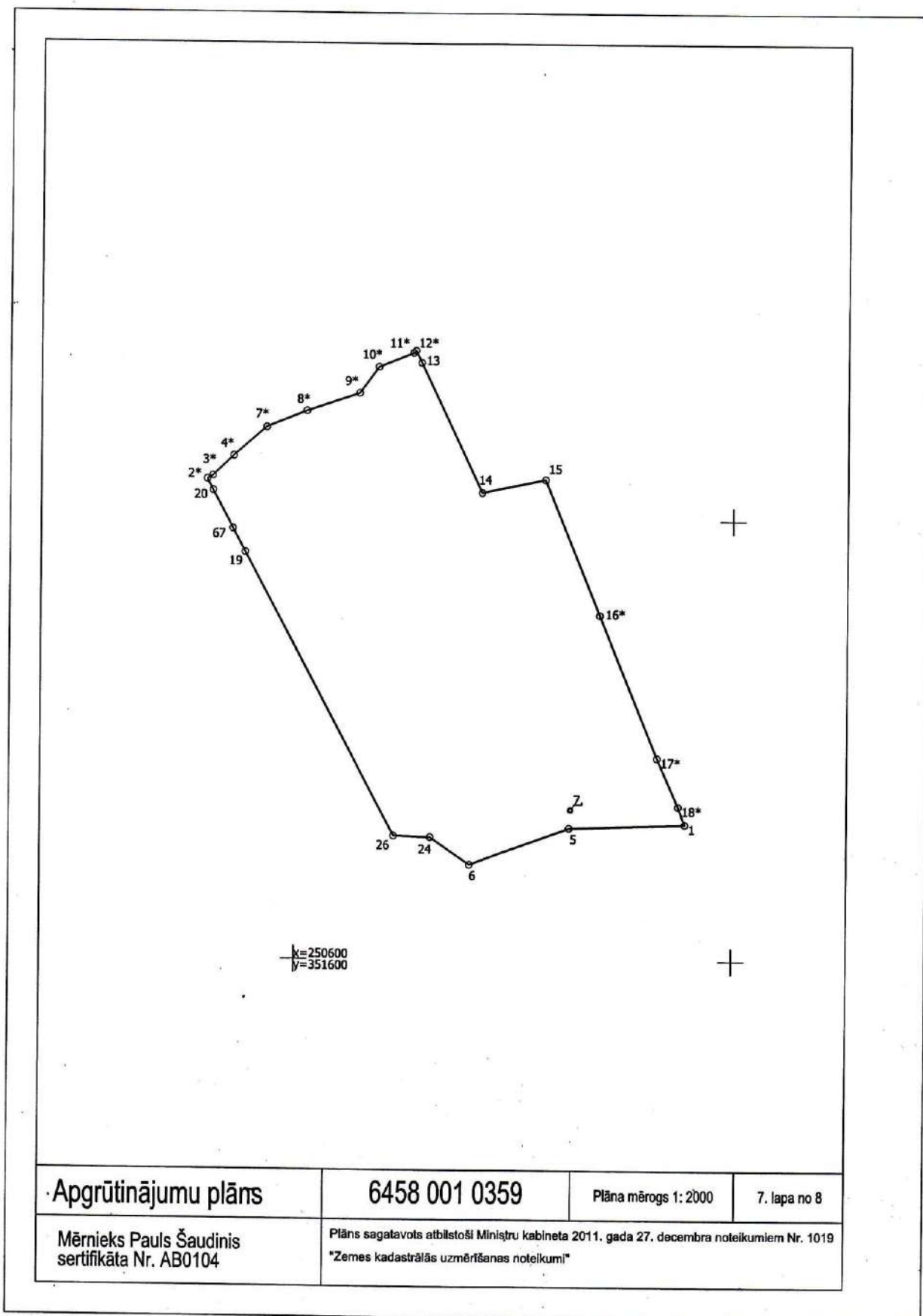
Apgrūtinājumu plāms	6458 001 0359	Plāna mērogs 1: 2000	4. lapa no 8
Mērnīeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāms sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



<p>Apgrūtinājumu plāns</p>	<p>6458 001 0359</p>	<p>Plāna mērogs 1:2000</p>	<p>5. lapa no 8</p>
<p>Mērnīeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104</p>	<p>Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"</p>		



<p>Apgrūtinājumu plāns</p>	<p>6458 001 0359</p>	<p>Plāna mērogs 1: 2000</p>	<p>6. lapa no 8</p>
<p>Mērnīeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104</p>	<p>Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"</p>		



<p>Apgrūtinājumu plāns</p>	<p>6458 001 0359</p>	<p>Plāna mērogs 1:2000</p>	<p>7. lapa no 8</p>
<p>Mērnīeks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104</p>	<p>Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"</p>		

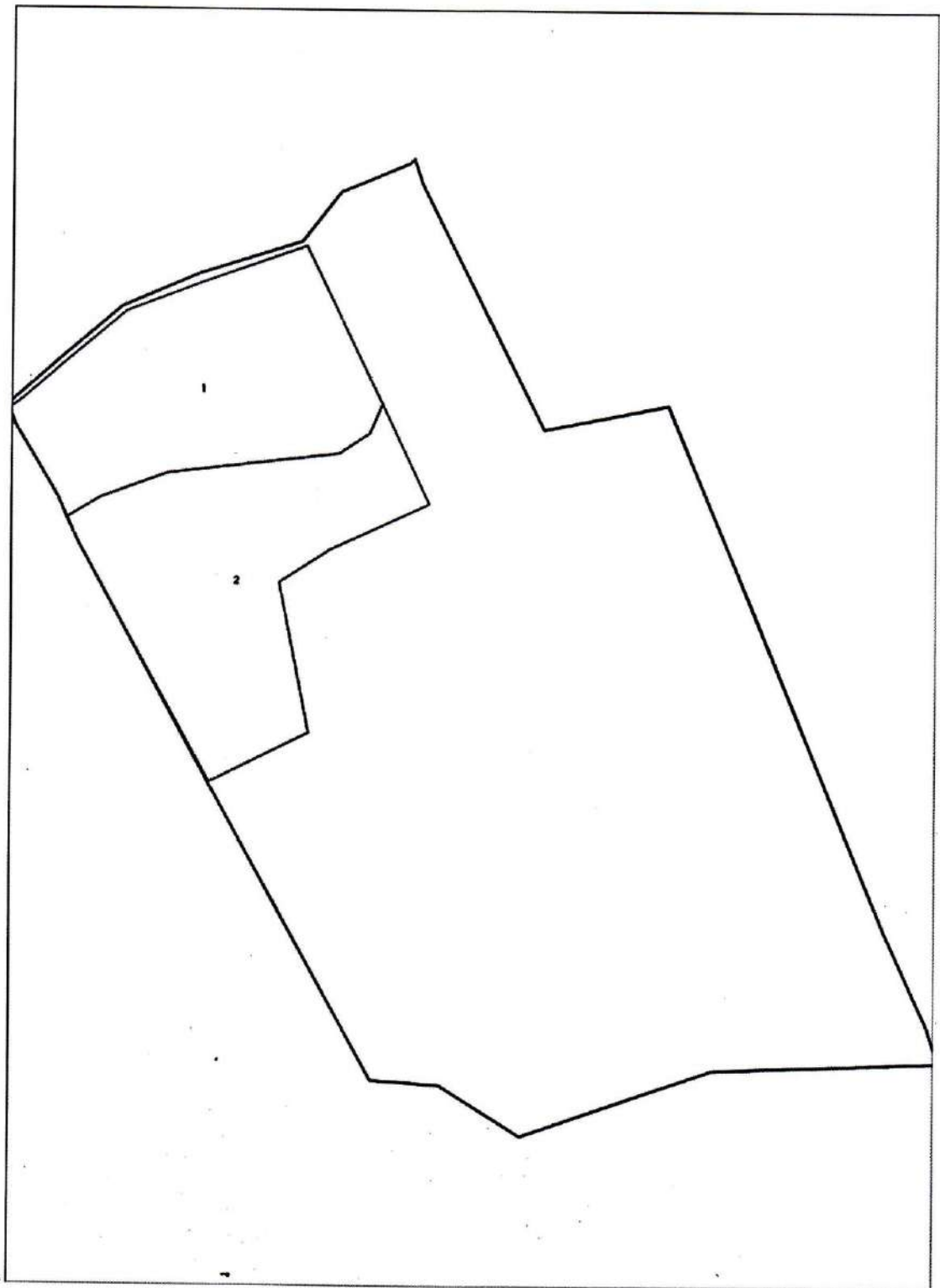




## Nogabalu raksturojošie rādītāji

Zemes vienības apzīmējums- 64580010359

Kvartāls/ nogabals	Geo platība, ha	Meža zemes veids	Meža tips	Nogabala apraksts	Izcelšanās	Valdošā koku suga				Mežaudze			
						bonitāte	vid. augstums	vid. caurmērs	vecums	biezība	Šķērslauk, m <sup>2</sup> /ha	kokū sk. gab/ha	krāja m <sup>3</sup> /ha
Zemes vienība 64580010359		inv. veikta 2024. gadā		Īpašums - 64580010487 - Uplejas									
		Gramzdas pagasts		Saimniecība: Uplejas									
1. kvartāls													
1	0.32	Mežaudze	Ap	10Ba40	D	I	20	18	40	7	21	197	
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjosla/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu robežojuma josla ha, Aizs.paz.- 7201000200105 Kultūras pieminekļi//Kult_piem_ aizsardzības zona 0.32 ha, Aizs.paz.- 72020002 Kultūras pieminekļi//Kult_piem_ aizsardzības zona (v. n.)									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.3 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
2	0.34	Mežaudze	Vr	6Ba25 3Ba15 1K25	D	I	14	14	25	7	16	112	
				Aizs.paz.- 40024000 Aizsargjosla/Ūdensobjektu, purvu aizsargjosla/Ūdensobjektu robežojuma josla ha, Aizs.paz.- 7201000200105 Kultūras pieminekļi//Kult_piem_ aizsardzības zona 0.34									
				Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.32 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.02 ha									
Kopā platība kvartālā (ha):			0.66	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									
Kopā platība kadastrā (ha):			0.66	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									
Pavisam kopā (ha):			0.66	Platību sadalījums: t.sk. mežs 0.62 ha, t.sk. ceļi 0 ha, t.sk. grāvji 0.04 ha									



Zemes vienība: 64580010359 Mērogs: 1:1031

64580010359

10.04.2024

lpp 2 no 2

LATVIA - 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



VIENNA INSURANCE GROUP

**Apdrošināšanas periods**No: **14.08.2023, 00:00** Lidz: **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	Pašrīskis 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 (atfildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīskis 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 limits**Pretenzijām 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. <b>14.08.2023</b> 53.75 EUR	2. <b>14.11.2023</b> 53.75 EUR	3. <b>14.02.2024</b> 53.75 EUR	4. <b>14.05.2024</b> 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**Īpašie nosacījumi**

- BTA tīmekļa vietnē [www.bta.lv](http://www.bta.lv) ir pieejama šāda informācija:
    - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpusietas 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](http://www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf);
- Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

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

1 / 2