

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
VAINODES PAGASTĀ,
„SVĪRES”**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2024

"INVEST-RĪGA-LIEPĀJA" SIA

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,
Tālrunis: 29288806, E-pasts: invest_1@inbox.lv
2024.gada 6. augustā.

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 90000058625.

Par nekustamā īpašuma
Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā "Svīres",
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši no nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119), tirgus vērtības noteikšanu.

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

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 5.08 ha platībā (kadastra apzīmējums 64920010126),
- vērtētā mežu platība 2.47 ha.

Īpašums reģistrēts zemes grāmatā 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 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, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta:

Eur 21 100 (Divdesmit viens tūkstošis viens simts eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 2.47 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 11 400 (Vienpadsmit tūkstoši četri simti eiro);

zemes platībai 2.14 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 9200 (Deviņi tūkstoši divi simti eiro);

zemes platībai 0.47 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 500 (Pieci simti eiro).

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

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

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

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

Ar cieņu

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

D. Jēriņš

G.Kancēna

SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

1.VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA.....	4
2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	5
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	7
4.SLĒDZIENS.....	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, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119).

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 sākcencu 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, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119) ar kopējo platību 5.08 ha – 2024. gada 21. februārī reģistrēts Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000810436 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- zemes vienības 5.08 ha platībā (kadastra apzīmējums 64920010126),
- vērtētā mežu platība 2.47 ha.

Īpašums reģistrēts zemes grāmatā 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 5.08 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 2.14 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 2.44 ha ir mežu platība;
- 0.05 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0.45 ha ir krūmāji.

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. Mežaudzei 2.47 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 2.14 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.
3. Zemes platībai 0.47 ha, ko sastāda krūmāji 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.

Vērtējums izstrādāts pamatojoties uz vērtējuma pasūtītāja iesniegtajiem dokumentiem un to atbilstību reālajai situācijai vērtētājs pieņem par patiesu.

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 lauku teritorijā 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. Situācijas plāns.
5. Informācija par apgrūtinājumiem.
6. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
7. Meža inventarizācijas apraksts.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā "Svīres" – lauku teritorijā un mežu teritorijā, samērā reti apdzīvotā vietā. Vērtējamais īpašums atrodas ceļa posmā starp Priekuli un Vaiņodi. Objekts atrodas lauku teritorijā, kur pie īpašuma nav piebraucamais ceļš. Lai nokļūtu līdz īpašumam, ir jāšķērso blakus īpašumi. Galvenie infrastruktūras objekti ir Priekules pilsētā un Vaiņodes ciemā. Vērtējamā zemes gabala tuvumā atrodas lauksaimniecībā izmantojamas zemes, meža zemes, nedaudz viensētas ar piemājas zemēm. Pēc novada teritorijas plānojuma kartes, zemes gabals atrodas lauku teritorijā un mežu teritorijā. Pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, vērtējamais zemes gabals ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

2.2. Zemes gabala (kadastra apzīmējums 64920010126) raksturojums

Zemes gabals 5.08 ha platībā, t.sk., 2.14 ha lauksaimniecībā izmantojama zeme; 2.44 ha meži; 0.45 ha krūmāju platība; 0.05 ha ir ūdens objektu zemes. LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 35. Zemes gabals pēc teritorijas plānojuma atrodas lauku teritorijā 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 paugurainu reljefu, taču zemes gabalu iespējams apstrādāt ar lauksaimniecības tehniku. Lauksaimniecības platība ir izvietota vienkopus un robežojas ar blakus esošo īpašumu – iekoptu lauksaimniecības zemes gabalu. Lauksaimniecības platībā aug nekopts zālājs. Meža platība ir izvietota gar zemes gabala robežām. Arī meža platība atrodas vietā, kur nav piebraucamā ceļa. Zemes gabals robežojas ar blakus īpašumiem, kas ir lauksaimniecībā izmantojamas zemes un meža zemes. Nekustamā īpašuma tuvumā ir nedaudz viensētas ar piemājas zemēm, mežaudzes, lauksaimniecības zemes. Meža platība ir uzturēta atbilstoši mežaudzei, savukārt, lauksaimniecības zemes platība ir slikti kopta, tai ir slikta kvalitāte. Kopumā vērtējamais īpašums ir apmierinoši/slikti 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.	0,29	B1	Iespējams veikt audzes sastāva kopšanas cirti (jaunaudžu kopšanu)
Vidēja vecuma audzes 21 – 60 g.	0,56	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	1,62	A; Ba	Iespējama kailcirte pēc VMD atzinuma saņemšanas.
Lauces, purvi, novadgrāvji, pārplūstoši klajumi u.c. meža platības	-	-	Netiek vērtētas.
KOPĀ (noapaļojot):	2,47		
Galvenie meža augšanas apstākļu tipi **	Vr.		
Meža sanitārais stāvoklis, mitruma apstākļi	Apmierinošs.		
Attālums līdz autoceļam ar segumu	Aptuveni 100 m pa 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 Īpašumu 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:

- 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 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

Meža zemes un 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) 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, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119) 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, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119), 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 reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Vaiņodes pagastā. Pilsētās vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši dzīvokļu tirgū, bet lauku teritorijā - lauksaimniecības zemju tirgū. Tie ir segmenti, kuros 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 savu 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 pilsētā 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 mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ar vien mazāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība, tas liecina par to, ka situācija tirgū ir stabilizējusies un arī cilvēku materiālais stāvoklis ir stabilizējies.

Tāpat kā citur, arī Dienvidkurzemes novada uzņēmēji un lauksaimnieki, savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei tas ir par maz, jo trūkst privāta kapitāla finanšu investoru. To pieprasījumu, kas saglabāties arī šobrīd Vaiņodes pagastā, nosaka nelielais attālums no Liepājas, no citām lielajām pilsētām un visiem infrastruktūras objektiem, labas piebraukšanas iespējas, kā arī komunikāciju esamība un vides faktors.

Pagājušā gadā un arī šogad interese par lauksaimniecībā izmantojamām zemēm Dienvidkurzemes reģionā ir tikpat augsta kā iepriekšējos gadus. Vaiņodes pagastā ir salīdzinoši augsts pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm, šis bija un ir joprojām visaktīvākais segments. Vidējā cena labām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir 5000 līdz 6000 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 cena par vienu ha jau pārsniedz 6000 eiro. Nekoapta, aizaugusi lauksaimniecībā izmantojamas zemes cena ir robežās no 1000 – 2500 eiro par ha. Šobrīd ir vērojama tendence izpirkt zemes gabalus zem ēkām, ja zemes gabals pieder pašvaldībai. To cilvēki dara ar domu, palielināt īpašuma vērtību un sakārtot īpašumtiesības. Piedāvājot saprātīgu cenu, cilvēki labprāt šādu iespēju izmanto. Savukārt, pašvaldībai jāreķinās ar ierobežotu pircēju loku – šādā gadījumā pircējs ir tikai viens – zemes nomnieks.

Arī Dienvidkurzemē 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.

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 paaugstinoši faktori:

- pieprasījums pēc mežaudzēm un lauksaimniecības zemēm;
- mežaudze uzturēta atbilstoši izmantošanas veidam;
- samērā tuvu infrastruktūras objekti.

Vērtību pazeminošie:

- LIZ novērtējums ballēs – 35;
- zemes gabala konfigurācija;
- īpašuma kvalitāte;
- īpašumam nav piebraucamā ceļa.

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšana.

Vērtējamais īpašums apsekošanas dienā ir viens zemes gabals 5.08 ha platībā, kura sastāvā ir (sadalījums pa lietošanas veidiem ir balstīts uz VZD datiem):

- 2.14 ha ir lauksaimniecībā izmantojama zeme
- 2.44 ha ir mežu platība;
- 0.05 ha ir ūdens objektu zeme;
- 0.45 ha ir krūmāji.

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. Mežaudzei 2.47 ha platībā. *Vērtējumā izmantotā mežaudzes platība, pamatojoties uz Valsts meža dienesta oficiālajiem datiem, tiks uzskatīta par patiesu.* Līdz ar to nosakot tirgus vērtību par pamatu tiks ņemta Valsts meža dienesta informācija, kas konkrētajā gadījumā atšķiras no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
2. Zemes platībai 2.14 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme.
3. Zemes platībai 0.47 ha, ko sastāda krūmāji 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.

Vērtējums izstrādāts pamatojoties uz vērtējuma pasūtītāja iesniegtajiem dokumentiem un to atbilstību reālajai situācijai vērtētājs pieņem par patiesu.

3.5.1. Tirgus vērtības aprēķināšana mežam 2.47 ha platībā ar ieņēmuma (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju.

Vērtējums attiecas uz īpašuma apsekošanas datumu – 2024. gada 23.jūliju.

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 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 pirkstspējas 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 pirkstspēju (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 pirkstspējas 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 atdvei.

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

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

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

Mežaudžu tīrās tagadnes vērtības kopējais aprēķins un to apsaimniekošanā prognozētās naudas plūsmas (saīsināts uzskaitījums) reālā izteiksmē (šodienas cenās), EUR					
Vald. suga	Apse	Baltalksnis	Kopā	Diskonta likme	Naudas plūsmas tagadnes (diskontētā) vērtība
Bonitāte	1.	1.			
Platība, ha	0.66	1.81	2.47	Diskonta faktors	
Gads p.k.					
1	1884	2733	4617	1.0000	4617
5	0	1595	1595	0.7773	1240
12	0	827	827	0.5002	414
Tīrā tagadnes (diskontētā) vērtība, EUR					6 255

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
Apse	1.	0.66	1884	1386	3270
	Kopā	0.66	1884	1386	3270
Baltalksnis	1.	1.81	4370	3801	8171
	Kopā	1.81	4370	3801	8171
Visas sugas un bonitātes kopā		2.47	6 255	5 187	11 442

Ar ieņēmumu pieeju noteiktā *Objekta meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība* (rezultātu noapaļojot) ir **Eur 11 400** (Vienpadsmit tūkstoši četri simti eiro).

4. Kopsavilkums

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā "Svīres" (kadastra numurs 64920010119), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23.jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 21 100 (Divdesmit viens tūkstošis viens simts eiro), t.sk.,

mežaudzes platībai 2.47 ha tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 11 400 (Vienpadsmit tūkstoši četri simti eiro);

zemes platībai 2.14 ha, ko sastāda lauksaimniecībā izmantojama zeme, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 9200 (Deviņi tūkstoši divi simti eiro);

zemes platībai 0.47 ha, ko sastāda krūmāji un ūdens objektu zemes, tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 23. jūlijā, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 500 (Pieci simti eiro).

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

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

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

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

D. Jēriņš

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

SIA "Invest Rīga Liepāja"
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesā 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

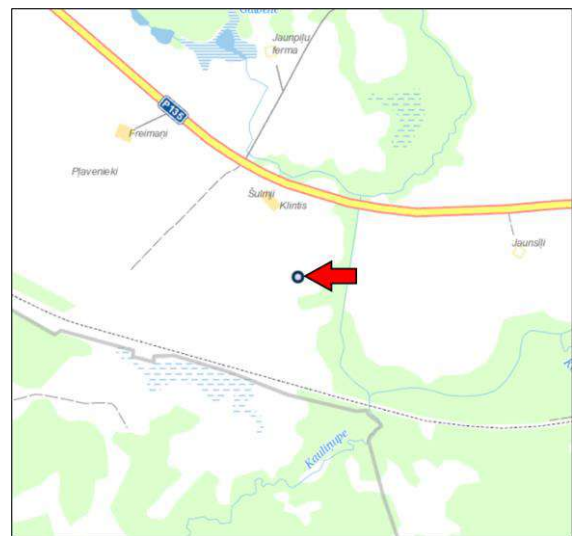
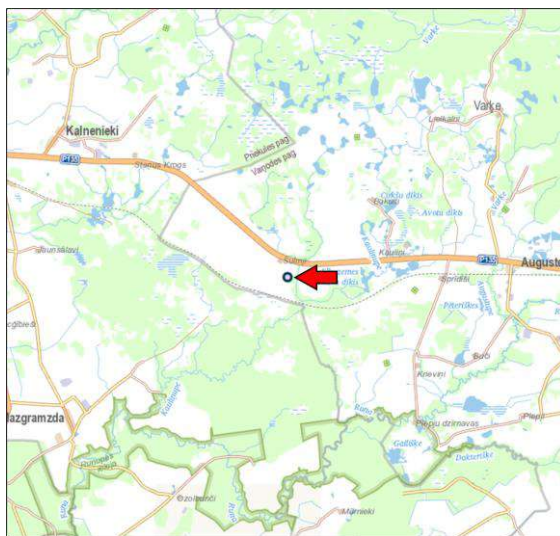
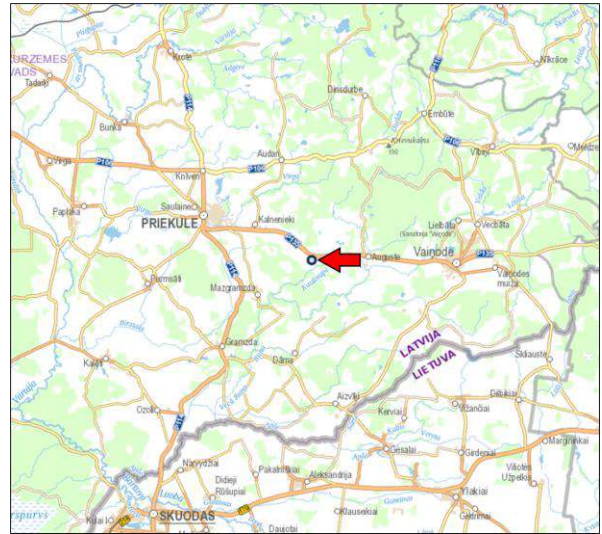
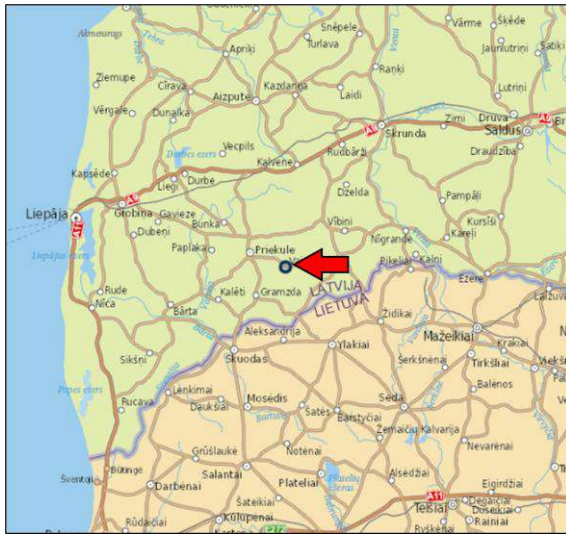
2024. gada 6. augustā.

Didzis Jēriņš _____

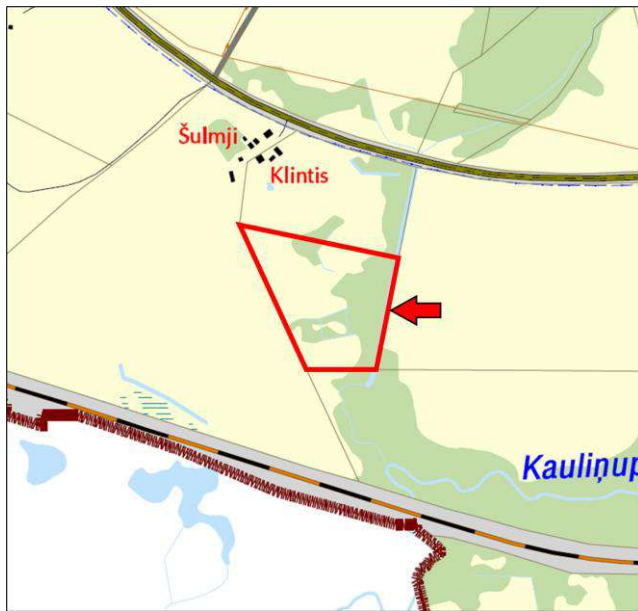
Guna Kancēna _____

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā,
Vaiņodes pagastā, „Svīres”, atrašanās plāns.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”,
atrašanās vieta pēc pagasta teritorijas zonējuma kartes.**



LAUKU TERITORIJAS	
	Lauku teritorijas
	Mājlopu novietņu teritorijas
MEŽU TERITORIJAS	
	Mežu teritorijas
ŪDEŅU TERITORIJAS	
	Ūdenstilpes
	Ūdenstece
	Meliorācijas novadgrāvji

Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, „Svīres”, foto fiksācija.



Informāciju pieprasīja Guna Taujēna 24.04.2024 11:43:13

KURZEMES RAJONA TIESA

Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000810436

Kadastra numurs: 6492 001 0119

Nosaukums: Svīres

Adrese: Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64920010126). Žurn. Nr. 300006583220, lēmums 21.02.2024, tiesnese Anda Niedola		5.08 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: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 14.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrietošu zemes gabalu Nr.DKN/2024/4.20/19. Žurn. Nr. 300006583220, lēmums 21.02.2024, tiesnese Anda Niedola		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		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>		

17.07.24 14:59

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64920010119	Svīres	1974	100000810436	Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1974
Kopplatība:	5.0800
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2487 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5337 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2731 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	5337 (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 domājamaļai daļai (EUR)	Adrese
649200101126	1/1	1974	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1974
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.0800
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	35
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2487 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5337 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.0800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	2.1400
t.sk. Aramzemes platība:	2.1400
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	2.4400
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.4500
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0500
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0500
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

17.07.24 14:59

Ekrānizdruka

Lietošanas mērķi			
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	5.0800	ha

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaiņodes pagasta zemesgrāmata	21.02.2024	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 001 0126

Vaiņodes novada domes 2009. gada 21. decembra sēdes protokola Nr. 12 izraksta 18.p. "Par pašvaldībai piekrietošo zemju izvērtēšanu" un 2017. gada 25. maija domes sēdes protokolu Nr. 8, 8.p. "Par nekustamā īpašuma "Personīgā palīgsaimniecība Jaunmājas" sadalīšanu".

Robežas uzņemtas: 2017. gada 18. augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.08 ha

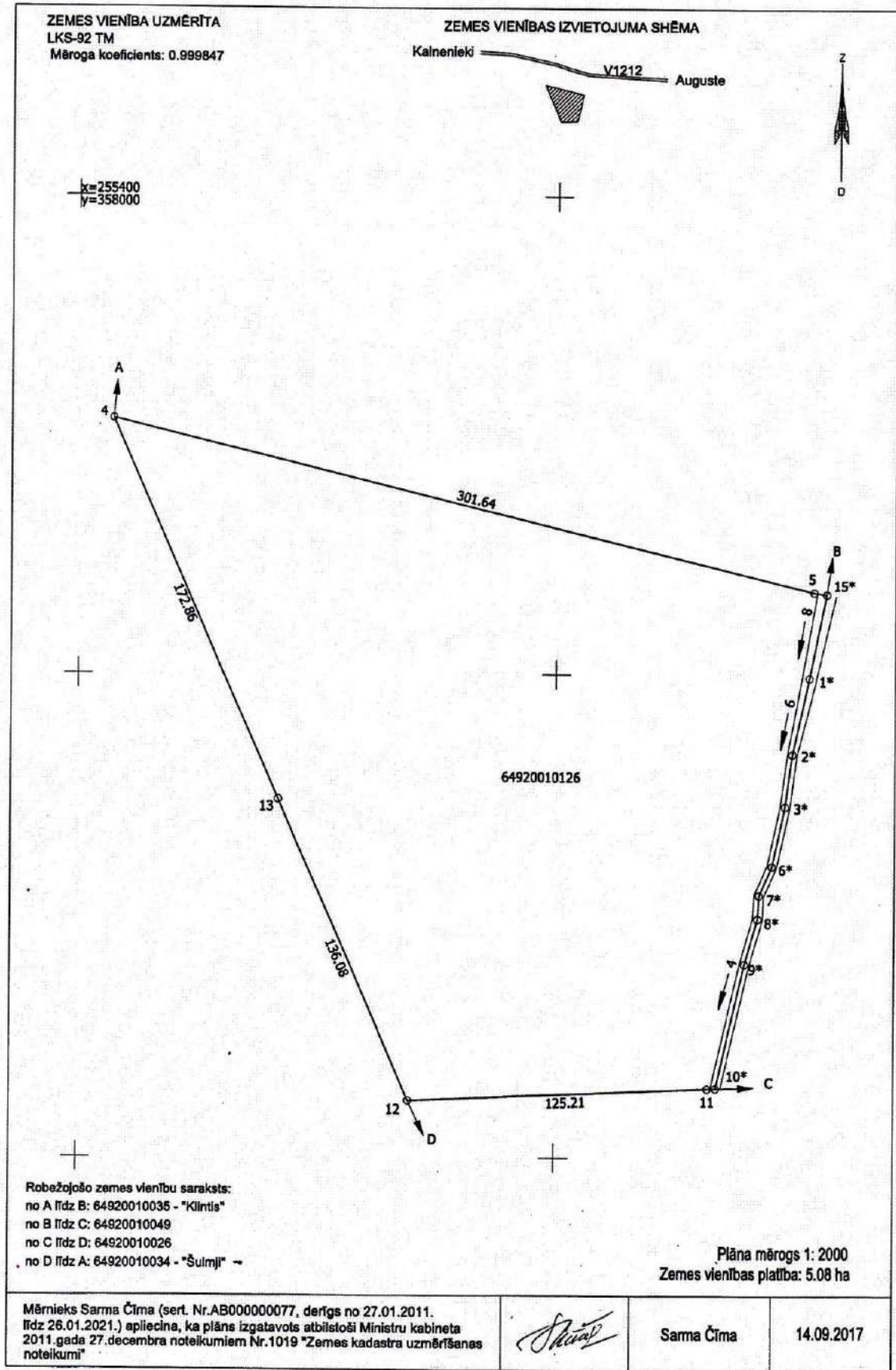
Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

M. Grundmanis

M. Grundmanis



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona	<i>[Signature]</i>	Sarma Čīma	14.09.2017
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Visvaldis Jansons	14.09.2017



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 001 0126

Valsts zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

M. Grundmanis

M. Grundmanis



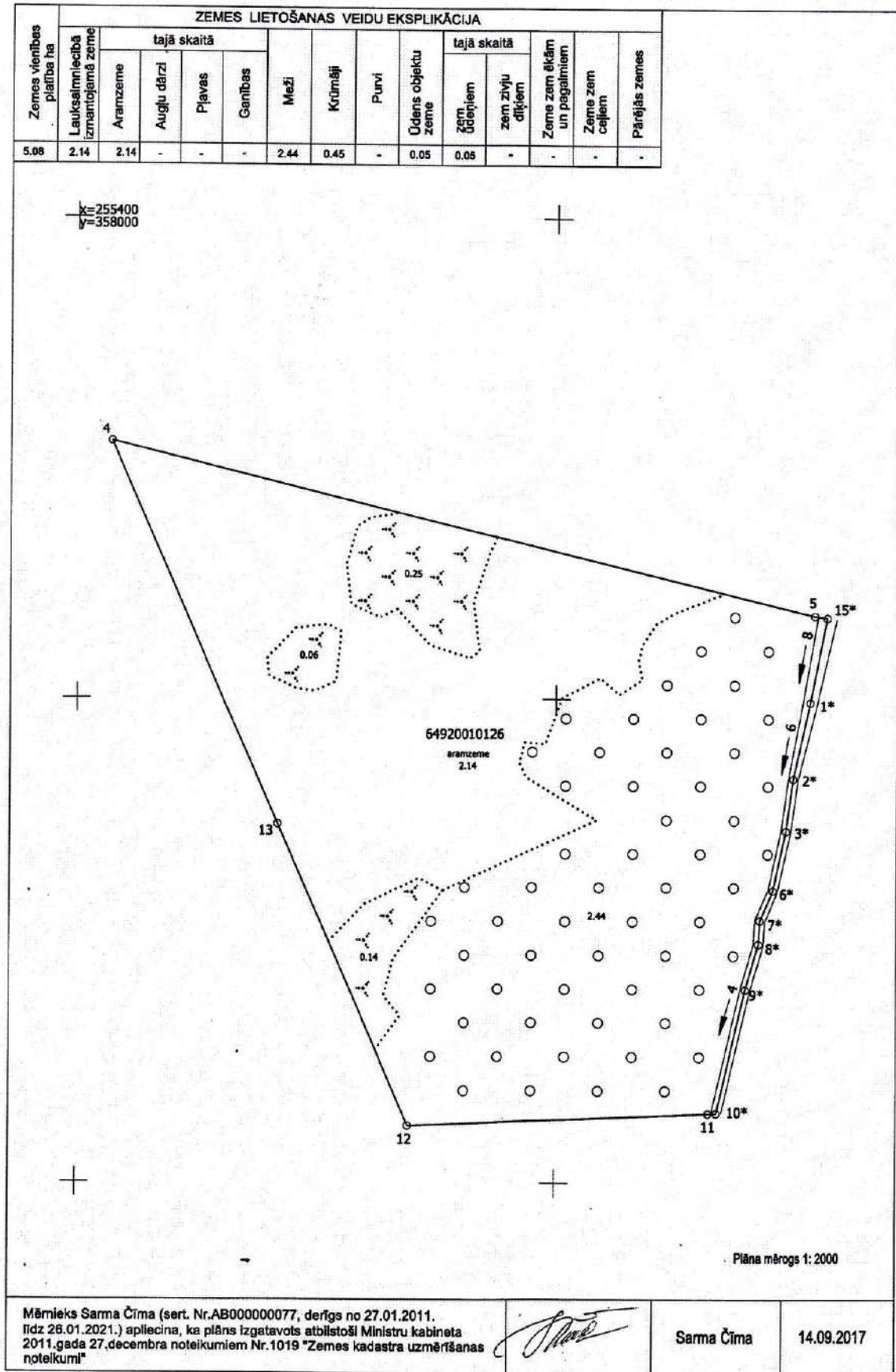
Situācijas elementi uzņēmīti: 2017. gada 18. augustā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 5.08 ha



SIA "Latvijasmernieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona	<i>[Signature]</i>	Sarma Čīma	14.09.2017
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzņēmīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.	<i>[Signature]</i>	Visvaldis Jansons	14.09.2017



LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6492 001 0126

Zemes vienībai apgrūtinājumi nav noteikti.

Valets zemes dienesta
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
vecākā kadastra inženiere

M. Grundmanis

H. Grundmanis



Zemes vienības platība: 5.08 ha

Sagatavota 2017. gada 14. septembrī



Saskaņoja: Vaiņodes novada domes nekustamo īpašumu lietu speciālists	Paraksts	Oskars Jēkabsons	14.09.2017
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Visvaldis Jansons	14.09.2017
SIA "Latvijasmērnieks.lv" Dienvidkurzemes biroja vadītāja pilnvarotā persona		Sarma Čīma	14.09.2017
Mērnieks Sarma Čīma (sert. Nr. AB000000077, derīgs no 27.01.2011. līdz 26.01.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastra uzmērīšanas noteikumi"		Sarma Čīma	14.09.2017

**Dienvidkurzemes novads
Vaiņodes pagasts**

SVĪRES

Īpašuma kadastra Nr. 64920010119

MEŽA INVENTARIZĀCIJAS APRAKSTS

no 2024. līdz 2044. gadam

Zemes īpašnieks vai
tiesiskais valdītājs

DIENVIDKURZEMES NOVADA PAŠVALDĪBA
90000058625
Lielā iela 76
Grobiņa

Kopplatība pēc Valsts Zemes dienesta datiem: 5.08 ha

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

Zemes vienības kadastra apzīmējums	Meža zemes platība (ha)	Meža platība (ha)
64920010126	2.47	2.47
	2.47	2.47

Inventarizāciju veic taksators **Raimonds Vaivads**

Uzraugāmā teritorija **DIENVIDKURZEMES VM
VAIŅODES. N**

Izgatavoja **SIA Mežinieks RS**

2024.gada 17.martā

INVENTARIZĀCIJAS DATI

1

Nogabala		Zemes kategorija	Nogabalu 1. un 2. stāva apraksts	Izcelsme	Augšapst. tips	Vald. sugas			Bieztība	Šķērs laukumi		Krāja m3		Saimniec.darbība
nr.	platība					b	a	c		1. st	2. st	pa	uz	

1.kvartāls 64920010126

2024. gada inventarizācija

1	0.66	Mežaudze	1 st.-5A3B55 2Ba40 Īpatnības- Augš.apst.nevienm. Īpatnēja platība	D	Vrs	I	24	26	3	5		A 38 B 20 Ba12	107	
2	0.96	Mežaudze	1 st.-5Ba40 3A2B55 +Oz55 -Oz110	D	Vr	I	19	16	7	11		Ba92 A 63 B 48	212	
3	0.56	Mežaudze	1 st.-7Ba2P1B27	D	Vr	I	16	12	7	13		Ba55 P 12 B 6	135	
4	0.29	Mežaudze	1 st.-7B12Ba1B20	D	Vr	I	12	13	5	8		Bl14 Ba3 B 2	67	

2.47

2.47

367

367

Dienvidkurzemes novads, Vaiņodes pagasts

Svīres

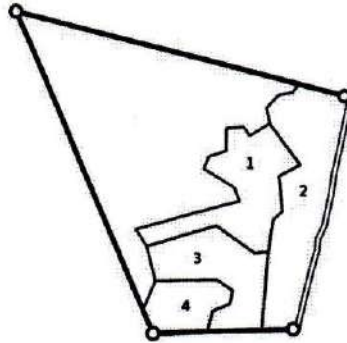
meža zemju plāns

Mērogs : 1:5000

64920010126

1. kv

2.47 (ha)



Dienvidkurzemes VM Vaiņodes 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	
SVĪRES				Vaiņodes pagasts								
1. kvartāls				zemes vienība - 64920010126								
1	0.66	Mežaudze	Vrs	5A3B55 2Ba40	I	24	28	55	3	10	107	2024
2	0.96	Mežaudze	Vr	5Ba40 3A2B55	I	19	16	40	7	22	212	2024
				koki zem 5% Oz55(1)Oz110(2)								
3	0.56	Mežaudze	Vr	7Ba2P1B27	I	16	12	27	7	18	135	2024
4	0.29	Mežaudze	Vr	7Bl2Ba1B20	I	12	13	20	5	11	67	2024

2.47

2.47 ha

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

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

 Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: **Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi**
 Apdrošinātās personas: **JĒRIŅŠ DIDZIS 090664-10805**
 Apdrošināšanas teritorija: **Latvija**
 Piemērojamie noteikumi: **BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"**
Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limitsPretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**
 Retroaktīvais periods: **14.08.2014. - 13.08.2023.**
 Piemērojamie normatīvie akti: **Latvija**
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36 mēneši**
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**
Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summaMaksājumu skaits: **4**

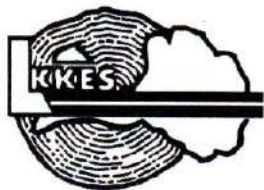
1. 14.08.2023 53.75 EUR	2. 14.11.2023 53.75 EUR	3. 14.02.2024 53.75 EUR	4. 14.05.2024 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Īpašie nosacījumi

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

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

1 / 2



**LATVIJAS KOKSNES KVALITĀTES EKSPERTU SAVIENĪBA
SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

SERTIFIKĀTS Nr. 324 M

Apliecina, ka

Sertificētā persona **Ritvars Bērziņš**
/vārds, uzvārds/

Personas kods: 140959-11787

ir kompetenta sertifikācijas jomā

M – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs

Sertifikācija veikta atbilstoši biedrības „Latvijas Koksnes kvalitātes ekspertu savienība” Sertifikācijas biroja 2022. gada 28. februāra sertifikācijas shēmai „Sertifikācijas procesa norises”.

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

Sertifikāts derīgs no 2023. gada 15. aprīļa.

Sertifikāts derīgs līdz 2028. gada 14. aprīlim.

Sertifikācijas biroja direktora 2023. gada 03. aprīļa lēmums Nr. DL23-13.

Sertifikācijas biroja direktors

A. Ābele

Rīgā, 2023. gada 03. aprīlī

Sertifikāta izmantošanas noteikumi definēti pielikumā uz divām lapām,
kas ir šī sertifikāta neatņemama sastāvdaļa.

Sertifikāts ir derīgs tikai tad, ja par to ir atbilstoša norāde sertificēto
personu reģistrā institūcijas tīmekļa vietnē <https://www.lkkes.lv>.